



ESTIMATION DE LA VALEUR DE BIENS IMMOBILIERS BÂTIS EN ZONE DE DEVELOPPEMENT

1. NOTICE EXPLICATIVE

1.01 But des estimations	p 2
1.02 Base légale	p 2
1.03 Service compétent	p 2
1.04 Terrains concernés	p 2
1.05 Procédure	p 2 & 3
1.06 Actualisations	p 3
1.07 Accès aux résultats d'estimations	p 3
1.08 Contenu du formulaire "ESTIMATIONS"	p 3 & 4

2. MODE D'EMPLOI FORMULAIRE INFORMATISE

2.01 Le classeur Excel "ESTIMATIONS"	p 4
2.02 La feuille "ESTIM"	p 4
2.03 La feuille "ARBORISATION"	p 4 & 5
2.04 Les feuilles "VETUSTE HAB. 1 à 5"	p 5
2.05 Recommandation	p 5

3. REMARQUES & SUGGESTIONS p 5

1. NOTICE EXPLICATIVE

1.01 BUT DES ESTIMATIONS

Pour rappel, en zone de développement l'Etat fixe le loyer et le prix de vente des appartements construits au travers des plans financiers encadrant l'activité des promoteurs-constructeurs.

Pour ce faire, l'Etat détermine la valeur maximale à laquelle un bien immobilier situé en zone de développement peut être valorisé dans un plan financier. Cette valeur, dépendant de l'IUS, est fixée par le biais d'estimations effectuées par le propriétaire et soumise pour validation à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

L'estimation, qui est une information sans portée juridique, a donc pour but de valoriser un bien immobilier à son juste prix.

A noter que la valeur de l'estimation ne limite pas le prix de vente, en effet, le propriétaire conserve la possibilité de négocier des suppléments de prix ou des indemnités avec le promoteur qui souhaite faire l'acquisition de son bien.

1.02 BASE LEGALE

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, lettre a,
L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 2,
L 1 35.04 (RGZD2), art. 15, al. 2,

1.03 SERVICE COMPETENT

Département du territoire (DT)
Office cantonale du logement et de la planification foncière (OCLPF)
Direction immobilière
Rue du Stand 26, Case postale 3840, 1211 Genève 3

Contacts : estim.lgzd@etat.ge.ch

Tél. +41 (22) 546 65 14 - Fax +41 (22) 546 65 90

1.04 TERRAINS CONCERNES

Tous les terrains bâtis situés en zone de développement ou pour lesquels une procédure de modification de zone est en cours. Pour des motifs d'opportunité, l'OCLPF renonce à émettre des estimations pour des parcelles situées en zone de développement 5 (ZD5) ainsi qu'en zone de développement industrielle et artisanale (ZDIA).

1.05 PROCEDURE

Le propriétaire d'un bien immobilier, par l'intermédiaire de son mandataire (architecte ou professionnel de l'immobilier) peut adresser par courrier postal ou électronique à la direction immobilière de l'OCLPF, une demande d'estimation de son bien immobilier avec les pièces suivantes :

- L'accord écrit du propriétaire (ou de son représentant légal) dans le cas où il ne pourrait être présent lors de la visite sur place de l'OCLPF.

- Les plans des constructions existantes si disponibles.
- Le formulaire "ESTIMATIONS" de l'OCLPF dûment complété (formulaire comprenant les feuilles de calculs "ESTIM", "ARBORISATION" et "VETUSTE HAB."). Disponible sur le site Internet de l'Etat de Genève :
<https://www.ge.ch/document/di-estimation-valeur-bien-immobilier-bati-zone-developpement-formulaire>
- Le calcul de la valeur des arbres.
- Le calcul du cube SIA, avec schéma, selon norme SIA 116.
- Le calcul de la surface brute de plancher (SBP), avec schéma, pour les cas nécessitant la détermination d'une assiette théorique, conformément à la pratique administrative PA/SI/001.06, ou ceux avec plusieurs affectations sur la même parcelle.
- Un reportage photographique comportant notamment des photos des bâtiments, des aménagements extérieur et de l'état d'entretien.
- Tout autre document jugé utile à l'expertise.

Dès réception de ces documents, la direction immobilière de l'OCLPF prend contact avec le mandataire pour convenir d'une visite sur place. L'accès à tous les niveaux et à toutes les pièces des constructions devra être possible.

Après la visite et les éventuels relevés, la direction immobilière de l'OCLPF examine les divers documents et, cas échéant, corrige l'estimation selon ses critères. Elle communique au mandataire le montant maximum admissible dans un futur plan financier ainsi que l'éventuelle estimation corrigée. Il appartient au mandataire de communiquer ce résultat à son client.

1.06 ACTUALISATIONS

Sur demande écrite (courrier postal ou électronique) du propriétaire ou de son mandataire, la direction immobilière de l'OCLPF peut procéder à une actualisation d'estimation lorsqu'il s'est écoulé plus d'une année depuis la communication du résultat de l'estimation initiale ou lorsque les valeurs admises ont évolué.

En principe, les actualisations ne nécessitent pas de nouvelle visite sur place.

1.07 ACCES AUX RESULTATS D'ESTIMATIONS

L'accès aux résultats d'estimations est régi par la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles, du 5 octobre 2001 (LIPAD).

En application de cette dernière, la consultation sur place des documents en possession de l'OCLPF et l'obtention de copies de ces derniers, sauf exception prévue ou réservée par l'article 26 LIPAD (art. 24, al 1 et 2 LIPAD), est garantie.

Il s'ensuit que les résultats d'estimations sont en principe consultables, à l'instar des autres pièces du dossier, dans les conditions et limites prévues par la LIPAD.

1.08 CONTENU DU FORMULAIRE "ESTIMATIONS"

Prix de base du terrain (poste A1 du formulaire) :

Selon pratique administrative PA/SI/001 également disponible sur le site Internet de l'Etat de Genève OCLPF (<https://www.ge.ch/document/prix-admis-plans-financiers-terrains-zone-developpement>).

Les aménagements extérieurs (poste A2 du formulaire) :

La surface des aménagements extérieurs résulte de la surface de la parcelle diminuée de la surface au sol des constructions existantes.

Ils comprennent les clôtures, haies, chemins, bordures, arbustes et le gazon (les piscines sont traitées en tant que constructions).

Leur valeur dépend de leur qualité. Sauf circonstances particulières, ils seront valorisés au maximum à 120 F/m².

L'arborisation (poste A3 du formulaire) :

La direction immobilière de l'OCLPF utilise les « normes pour le calcul de la valeur des arbres d'ornement » (édition 1974) éditées par l'union suisse des services des parcs et promenades (adresse : Breitloostrasse 5 – 8802 Kilchberg – Tél. +41 (44) 771 68 34 – Fax +41 (44) 771 68 33 - E-mail : vssg@bluewin.ch) pour déterminer la valeur des arbres d'ornement (fruitiers exclus).

Le formulaire informatisé "ESTIMATIONS" mis à disposition sur le site Internet de l'Etat de Genève (<https://www.ge.ch/document/di-estimation-valeur-bien-immobilier-bati-zone-developpement-formulaire>) comprend une feuille Excel "ARBORISATION" permettant d'évaluer la valeur des arbres selon cette norme.

Dans le cas d'arborisation importante ou de grande qualité, la valeur sera déterminée par un professionnel de l'horticulture ou par le service du paysage et des forêts, Département du territoire.

Les constructions (poste B du formulaire) :

La valeur à neuf de l'objet dépend de sa qualité. Elle sera déterminée selon le prix / m³ SIA 116. Cette valeur comprend les honoraires d'architecte, les taxes et frais financiers représentant environ 15%.

Le taux de vétusté dépend de l'état général de la construction, sa résultante devrait correspondre au coût de sa remise "à neuf". Le formulaire informatisé "ESTIMATIONS" mis à disposition sur le site Internet de l'OCLPF comprend 5 feuilles Excel "VETUSTE HAB." permettant l'évaluation des bâtiments.

Le raccordement aux services publics (poste C du formulaire) :

Forfaitisé à 25 000 F (sauf cas particulier).

2. MODE D'EMPLOI DU FORMULAIRE INFORMATIQUE

2.01 LE CLASSEUR EXCEL "ESTIMATIONS"

Le classeur Excel "ESTIMATIONS" comporte 7 feuilles de calculs accessibles au moyen des signets situés au bas de chaque feuille.

2.02 LA FEUILLE "ESTIM"

Les cellules de couleur blanche et encadrées, uniquement, sont à remplir. Celles de couleur jaune ou verte comportent des calculs automatiques ou le report des résultats des feuilles "ARBORISATION" et "VETUSTE HAB.". Les vertes peuvent également être remplies de manière manuelle.

Des commentaires explicatifs sont liés aux cellules comportant un triangle rouge. Un pointage sur les cellules en question les fait apparaître.

2.03 LA FEUILLE "ARBORISATION"

L'adresse et le propriétaire se reportent automatiquement depuis la feuille "ESTIM".

Les valeurs par sujet se calculent automatiquement pour autant que toutes les colonnes comportant les points aient été remplies. Dans la négative, les valeurs par sujet peuvent être remplies manuellement.

L'insertion de lignes est possible. Toutefois, l'introduction des formules de calculs automatisés (colonne J) est nécessaire pour les nouvelles lignes créées.

L'utilisation complète de cette feuille nécessite l'acquisition des normes 1974 pour le calcul de la valeur des arbres d'ornement éditée par l'union suisse des services des parcs et promenades.

Dans le cas d'une estimation par un professionnel de l'horticulture ou le service des forêts, la ligne grisée No. 38 permet l'introduction d'une valeur "en bloc".

2.04 LES FEUILLES "VETUSTE HAB. 1 à 5"

Ces feuilles de calculs sont destinées aux bâtiments. Elles permettent d'en déterminer le degré de vétusté par rapport à leur état général.

L'adresse et le propriétaire se reportent automatiquement depuis la feuille "ESTIM".

Le taux de vétusté se calcul automatiquement par rapport au nombre de points recueillis et à la courbe de vétusté.

Dans l'hypothèse d'élément(s) non visible(s) de la construction (par exemple, la charpente), il ne sera pas attribué de points à cet élément (les calculs automatiques prennent en compte cette situation).

2.05 RECOMMANDATION

Chaque estimation nécessite un nouveau téléchargement du formulaire de base depuis le site Internet de l'Etat de Genève afin d'assurer la prise en compte d'éventuelles modifications.

3. REMARQUES & SUGGESTIONS

Vous pouvez les adresser par courrier postal ou électronique à :

Département du territoire (DT)
Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)
Direction immobilière
Rue du Stand 26
Case postale 3840
1211 Genève 3

Contacts : estim.lgzd@etat.ge.ch