

# INFORMATIONS AUX PROPRIÉTAIRES DE VILLAS

EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX



# ZONE, DE DÉVELOPPEMENT

**Votre villa se trouve en zone de développement ou s'apprête à l'être selon le plan directeur cantonal 2030. Le processus menant à l'urbanisation et la valeur de votre bien sont deux questions qui se posent dès lors à vous. Ce document a pour objectif de vous transmettre les informations essentielles concernant vos droits de propriétaire dans ces périmètres.**

## LA VALEUR DE VOTRE BIEN

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) a été adoptée par le Grand Conseil en 1957. Elle a pour but de poser un cadre légal au développement urbain par des plans d'aménagement et de limiter la spéculation afin que les logements construits répondent à « un besoin prépondérant d'intérêt général » (art. 5). 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 dépend de l'indice d'utilisation du sol. Elle est fixée par le biais d'estimations effectuées par le propriétaire et soumises pour validation à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Cette valeur ne limite pas obligatoirement le prix de vente, le propriétaire conservant la possibilité de négocier des suppléments de prix ou des indemnités avec le promoteur qui souhaite faire l'acquisition de son bien.

La zone de développement n'induit pas un appauvrissement des propriétaires: leur bien est au contraire valorisé à son juste prix.

## De l'usage par l'Etat de ses droits de préemptions légaux

De manière générale, l'Etat n'intervient que rarement dans les transactions foncières en zone de développement. A titre d'exemple, le droit de préemption prévu par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), qui permet à l'Etat ou à la commune de se porter acquéreur d'un bien lorsqu'il est vendu, n'a été exercé que sept fois durant ces dix dernières années, soit moins d'une fois par année en moyenne.

Les principales situations qui peuvent amener l'Etat à préempter sont: une vente à un nouveau propriétaire qui ne souhaite pas développer le projet urbain prévu, une vente à un prix manifestement excessif, un besoin pour une infrastructure d'intérêt public envisagée par un plan d'aménagement, ou encore une combinaison de ces facteurs.

L'Etat et ses organismes rattachés privilégieront toujours le dialogue et la négociation. Les cas effectifs de préemption ou d'expropriation restent extrêmement rares.

Dans le cas particulier où le prix de transaction convenu entre les parties paraît manifestement excessif, l'Etat a la possibilité de faire usage de son droit de préemption LGL en proposant un prix inférieur. Dans le cas où le propriétaire n'est pas satisfait par le prix proposé, la justice prend le relai afin de déterminer la valeur du bien dans le cadre d'une procédure d'expropriation, permettant de déterminer le juste prix d'un bien immobilier donné. En ce sens, les propriétaires sont protégés par la Constitution fédérale qui garantit la propriété et indique qu'en cas d'expropriation, « une pleine indemnité est due » (art. 26, al. 2).

### **Echanger votre villa contre des appartements ou vendre votre villa directement avec une plus-value supplémentaire**

Comme propriétaire d'une villa, vous pouvez obtenir jusqu'à trois appartements en PPE au prix de revient, soit diminué de la marge du promoteur, que vous pouvez garder pour vous (et votre famille), louer ou revendre par la suite avec une marge allant jusqu'à 50%, ou obtenir directement de la part du promoteur la valeur d'estimation de votre bien additionnée d'une plus-value qui pourra être valorisée dans le plan financier de la future opération à hauteur de 32% au maximum.

Ces deux options vous permettent ainsi de bénéficier d'une partie de la plus-value créée par la promotion immobilière.

Enfin, un groupement de propriétaires peut réaliser lui-même la promotion complète, notamment avec l'aide d'un professionnel ou par le biais d'une société coopérative d'habitation.

### **Étapes d'urbanisation**

Les processus de planification et de réalisation de nouveaux quartiers se déploient sur un temps long. Dès lors, être situé dans une zone de développement, ne signifie pas devoir déménager du jour au lendemain. Vous serez invité par l'Etat et la commune à participer aux diverses étapes du processus d'élaboration du projet.

### **Voici les principales étapes d'un projet d'urbanisation :**

1. Mention du périmètre dans le Plan directeur cantonal 2030. En l'occurrence, seuls 11% de la zone 5 (villa) sont concernés par l'urbanisation.
2. Les agrandissements modérés de votre villa sont admis.
3. Elaboration par l'Etat d'un projet de modification des limites de zone (MZ) pour le passage de la zone 5 (villas) à la zone de développement. La MZ est adoptée par le Grand Conseil.
4. Élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) en concertation avec les propriétaires, habitants et associations concernés. Le PLQ est adopté par le Conseil d'Etat.
5. Dépôt et instruction des autorisations de construire (DD).
6. Ouverture du chantier.

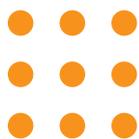
Renseignez-vous sur la situation de votre parcelle auprès de la Mairie de votre commune ou de l'office de l'urbanisme.

### **Pour plus d'informations :**

Aménagement du territoire et plan directeur cantonal : [amenager.ge.ch](http://amenager.ge.ch)

Nouveaux quartiers prévus sur le territoire cantonal : [nouveauxquartiers.ge.ch](http://nouveauxquartiers.ge.ch)

Pratique administrative de la densification des quartiers de villas : <https://www.ge.ch/document/densification-secteurs-villas-pratique-administrative>



# ESTIMATION DE L'ÉTAT – EXEMPLE

## Qu'est-ce qui est pris en compte ?

*Selon pratique administrative  
PA/SI/001.06 (2019)*

### A1 - VALEUR DU TERRAIN

Selon la pratique de l'OCLPF, le prix du terrain dépend du type de zone et de construction.

- Généralement entre 450.- et 1'238.- fr par m<sup>2</sup> selon l'IUS\* futur, au minimum 1'000.- fr pour les villas :
  - IUS 1,0 = 1'000.- fr
  - IUS 1,2 = 1'000.- fr
  - IUS 1,4 = 1'000.- fr
  - IUS 1,6 = 1'101.- fr
  - IUS 1,8 = 1'238.- fr

### EXEMPLE

- Zone de développement 3
- Zone préexistante 5 (zone villa)
- Terrain bâti avec une villa  
IUS futur 1,8
- 1'000m<sup>2</sup> à 1'238.- fr =  
1'238'000.- fr

### B - CONSTRUCTIONS

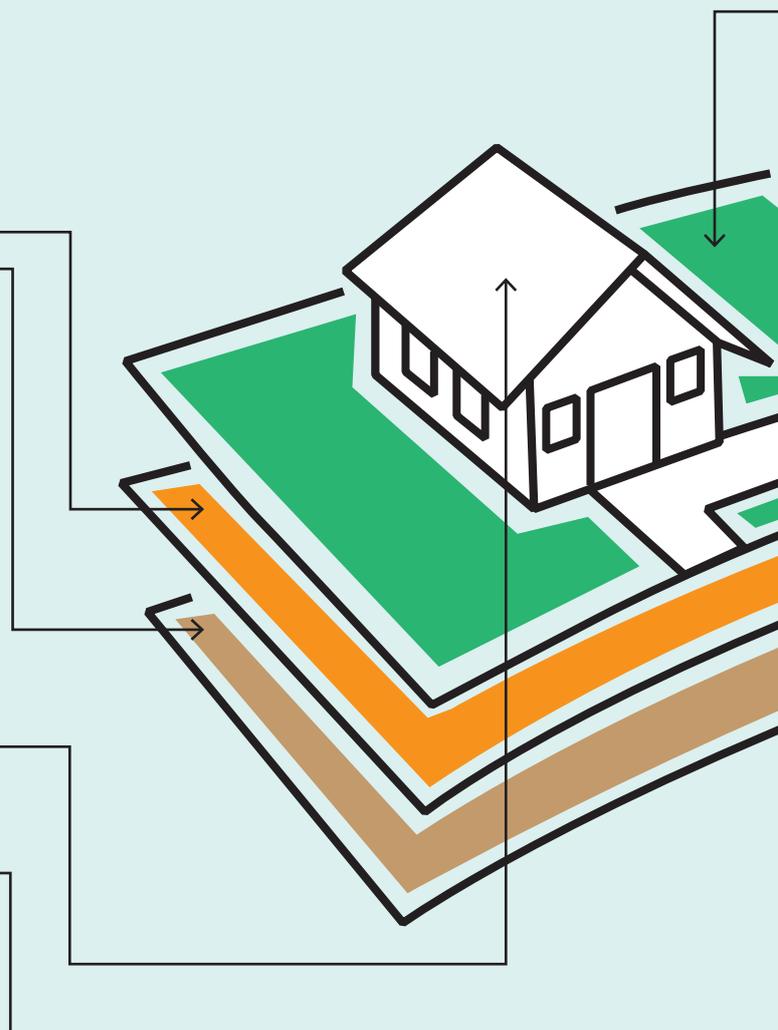
Pour chaque bâtiment cadastré :  
villa, garage privé, etc.  
Avec déduction de la vétusté  
selon état d'entretien

### EXEMPLE POUR UNE VILLA :

- 1'200m<sup>3</sup> × 640.- fr/m<sup>3</sup>
- 10% de vétusté = 691'200.- fr

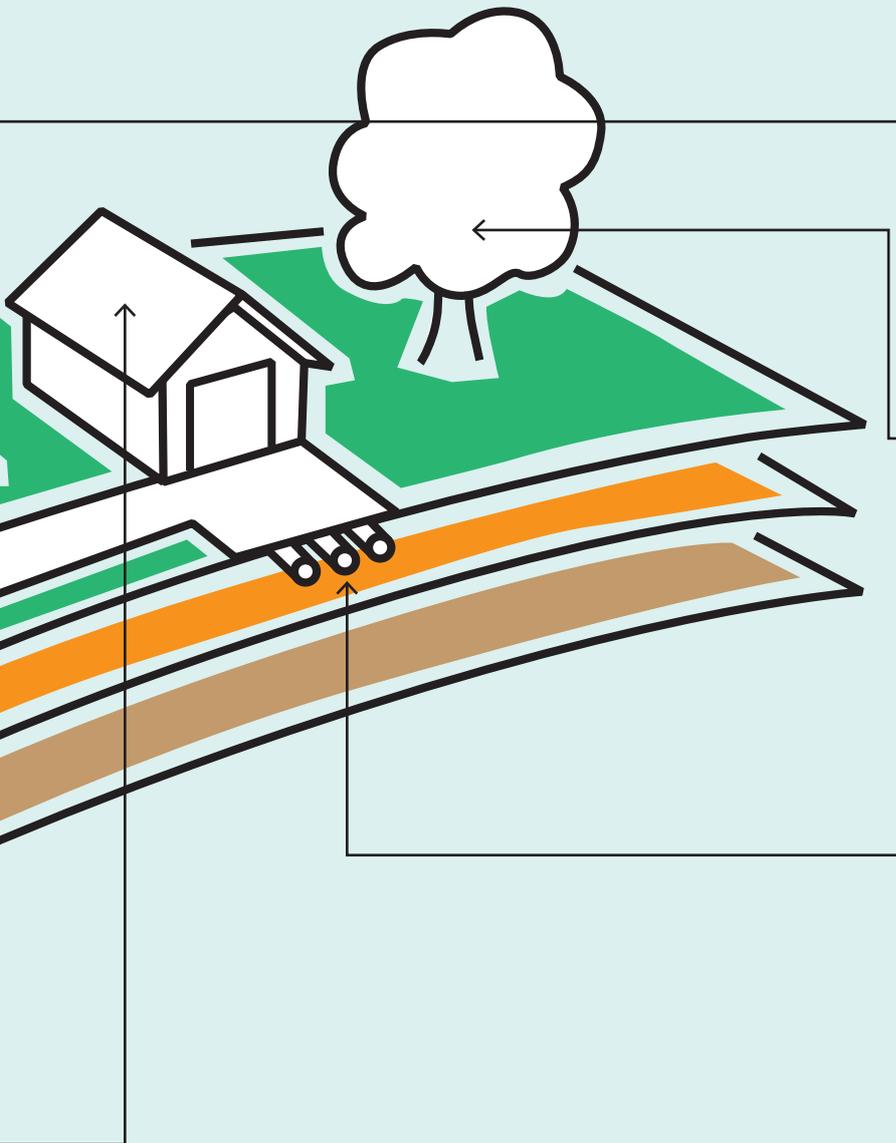
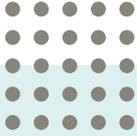
### EXEMPLE POUR UN GARAGE :

- 40m<sup>3</sup> × 300.- fr/m<sup>3</sup>
- 10% de vétusté = 10'800.- fr



\*IUS = indice d'utilisation du sol, soit le rapport entre la surface brute de plancher constructible et la surface totale des terrains formant le périmètre d'un plan localisé de quartier.

\*\*SIA = Société suisse des ingénieurs et des architectes.



## A2 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Tout ce qui est bâti sur le terrain : murets, clôtures, haies, dallages, buissons, etc.
- Généralement entre 80.- et 120.- fr par m<sup>2</sup>

### EXEMPLE

- 900m<sup>2</sup> à 80.- fr = **72'000.- fr**

## A3 - ARBORISATION

- Selon la norme des professionnels de la branche (USSP)

### EXEMPLE

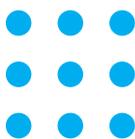
- Six spécimens à 5'500.- fr = **33'000.- fr**

## C - RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS

Forfait pour l'ensemble des raccordements aux services publics : eau, égouts, électricité, gaz, etc.

Forfait usuel = **25'000.- fr**

**TOTAL ADMIS DANS LE PLAN FINANCIER DU PROMOTEUR : 2'070'000.- FR**



# DEUX OPTIONS

## À choix pour le propriétaire

### OPTION A

#### Échange contre des appartements à construire

1. Échange du terrain bâti contre des appartements en PPE dans le futur immeuble (appartements dans une autre opération aussi admissible).
2. Prix maximum des appartements échangés = prix admis du terrain bâti dans les plans financiers.
3. Prix des appartements échangés = prix de revient (sans marge de bénéfice et risques de maximum 18%).
4. Trois appartements au maximum.

En cas de revente d'un appartement, l'Etat peut autoriser un prix différencié, soit le prix de revient majoré de 50% au maximum.

#### Échange contre trois appartements au prix de revient :

Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti estimé à 2'070'000.- fr trois appartements, soit dans l'exemple ci-dessous deux à 600'000.- fr et un à 870'000.- fr. (selon exemple précédent p. 3 et 4)

- **Prix de revient appartement 1 :** 600'000.- fr  
prix de revente autorisé: 900'000.- fr  
(prix de vente ordinaire: 708'000.- fr)
- **Prix de revient appartement 2 :** idem
- **Prix de revient appartement 3 :** 870'000.- fr  
prix de revente autorisé: 1'305'000.- fr  
(prix de vente ordinaire: 1'026'600.- fr)

**Prix de revente maximum autorisé des appartements : 3'105'000.- fr, soit une plus-value de 50%**  
**Prix de vente ordinaire: 2'442'600.- fr (prix de revient + 18%).**

## IMPACTS FISCAUX

L'imposition intervient à deux moments successifs : au moment de la remise des appartements objets de l'échange, puis lors de leur revente éventuelle.

### AU MOMENT DE L'ÉCHANGE

#### 1. Détermination du montant sur lequel porte l'imposition

L'Administration fiscale cantonale (AFC) base son calcul d'imposition sur le gain en capital réalisé par la personne qui vend. Pour déterminer ce gain, est pris en considération le prix qui figure dans l'acte notarié.

#### 2. Qualification du caractère privé ou commercial de la vente

Dans le cas où le ou la propriétaire est une personne privée qui vend une maison familiale de manière unique dans le temps et ne participe pas à des promotions immobilières, la vente est généralement qualifiée de privée. Le simple fait d'avoir reçu trois appartements au prix de revient (et de les revendre ultérieurement) ne modifie, en principe, pas cette qualification.

#### 3. Calcul du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)

Dans le cas d'une vente à caractère privé, l'IBGI se calcule sur la base du prix fixé au moment de l'échange au taux déterminé compte tenu de la durée de possession du terrain bâti. Le taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% en fonction de la durée de possession et figure à l'article 84 de la loi sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887.

### AU MOMENT DE LA REVENTE

L'imposition au moment de la revente des appartements reçus en échange est déterminée selon les mêmes règles (voir supra 1/2/3), à l'exception de la durée de possession pour le calcul de l'IBGI. Cette durée correspond à la période écoulée entre la date de l'échange et le moment de la revente.

Plus d'informations sur le site [ge.ch](http://ge.ch): rechercher « Informations aux propriétaires de villas en zone de développement »

## **OPTION B**

### **vente avec encaissement immédiat de la plus-value**

Le propriétaire obtient en échange  
de son terrain bâti estimé à 2'070'000.- fr  
un montant de

**2'732'400.- fr,**

soit une plus-value de 32%  
(sans marge de bénéfice et risques  
de maximum 18%)

## **IMPACTS FISCAUX**

L'imposition intervient au moment unique de la vente.

### **1. Détermination du montant sur lequel porte l'imposition**

L'AFC base son calcul d'imposition sur le gain en capital réalisé par la personne qui vend. Pour déterminer ce gain, est pris en considération le prix global unique de la transaction déterminé selon l'option B. Ce prix figure dans l'acte notarié et est inscrit au registre foncier.

### **2. Qualification du caractère privé ou commercial de la vente**

Dans le cas où le ou la propriétaire est une personne privée qui vend une maison familiale de manière unique dans le temps et ne participe pas à des promotions immobilières, la vente est généralement qualifiée de privée.

### **3. Calcul du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)**

Dans le cas d'une vente à caractère privé, l'IBGI se calcule sur la base du prix global unique fixé au moment de la vente au taux déterminé compte tenu de la durée de possession du terrain bâti. Le taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% en fonction de la durée de possession et figure à l'article 84 de la loi sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887.

Plus d'informations sur le site [ge.ch](http://ge.ch): rechercher « Informations aux propriétaires de villas en zone de développement »



## CONTACTS

### **Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)**

Pour les questions relatives aux valeurs foncières admises  
[info.logement@etat.ge.ch](mailto:info.logement@etat.ge.ch)

### **Office de l'urbanisme (OU)**

Pour les questions relatives au processus d'urbanisation  
et aux projets de nouveaux quartiers  
[urbanisme@etat.ge.ch](mailto:urbanisme@etat.ge.ch)

### **Département des finances et des ressources humaines (DF)**

Administration fiscale cantonale, pour les questions fiscales  
[afc.comm@etat.ge.ch](mailto:afc.comm@etat.ge.ch)

### **Réalisé après consultation de**

**Pic-Vert Assprop Genève**  
[info@assprop.ch](mailto:info@assprop.ch)

**Association des promoteurs et constructeurs Genevois – APCG**  
[info@apcg.ch](mailto:info@apcg.ch)