



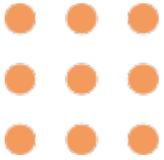
Soutien aux propriétaires de villas en zone de développement





Intervenants

- **Antonio Hodgers**, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT);
- **Nathalie Fontanet**, conseillère d'Etat chargée du département des finances et des ressources humaines (DF).

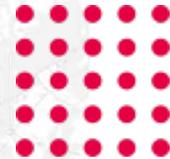
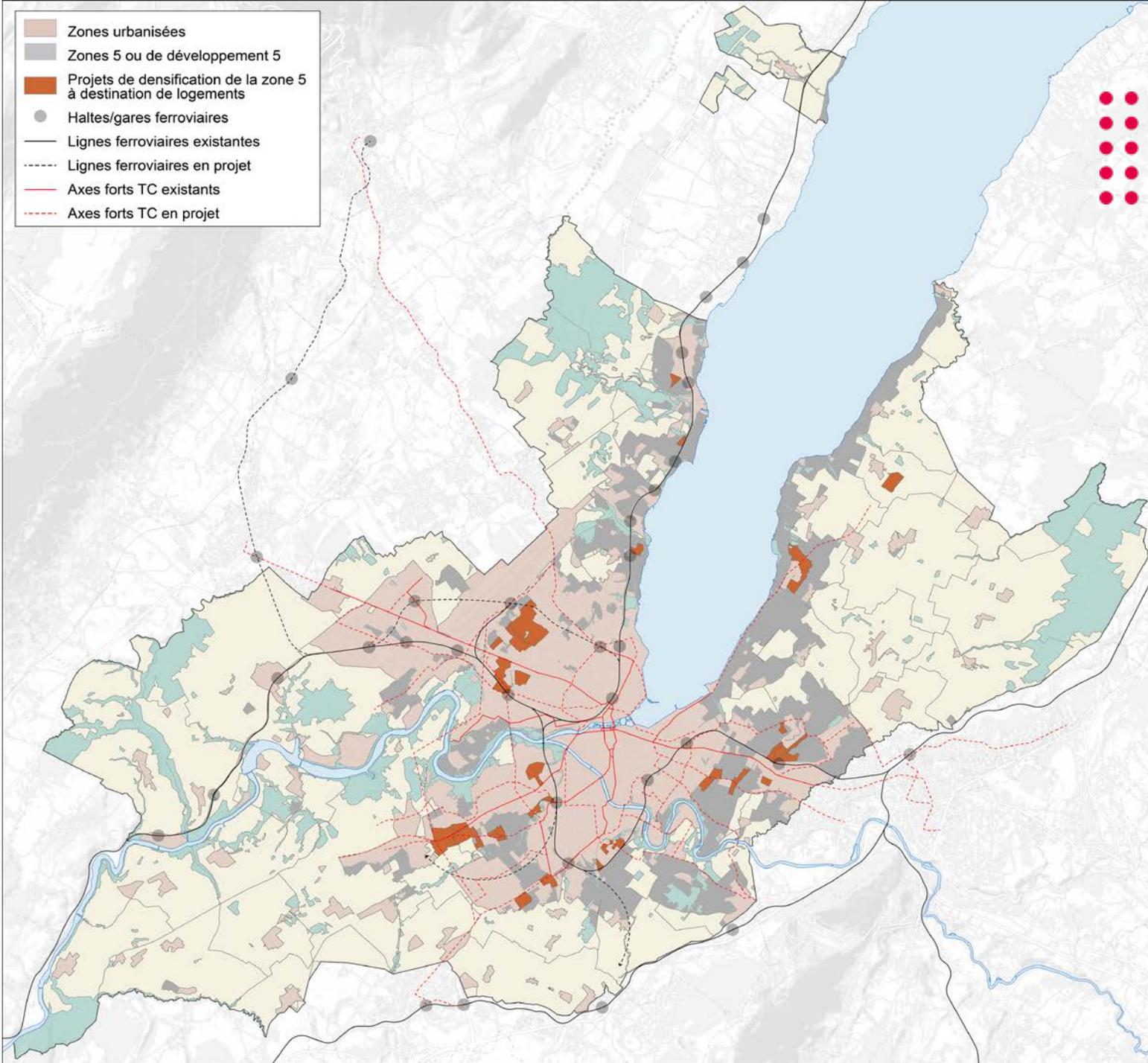


Contexte

- **Volonté cantonale tenant compte des exigences fédérales:**
 - Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (**LAT**)
 - > respect du quota de surfaces d'assolement (SDA) et éviter le mitage du territoire
 - > Prioriser l'urbanisation vers l'intérieur
 - Plan directeur cantonal 2030 (**PDCn**)
 - > Nécessité de densifier la zone à bâtir existante

• • • Quelles zones et quels acteurs • • • sont concernés ?

- Secteurs bien desservis par les TP faisant l'objet d'un projet de densification par modification de zone identifiés par le PDCn -> 11% de la zone villas
- Propriétaires de villas situées en zone de développement (ZD) ou en voie de l'être
- Principe de densification différenciée en fonction du contexte et des projets > qualité urbaine / prise en compte de l'identité et des atouts du site





Les outils à disposition

- 1. La Loi générale sur les zones de développement (LGZD)**
 - Etablissements de plans d'aménagement
 - Limitation de la spéculation
 - Valorisation des biens fonciers
- 2. Les pratiques administrative de l'OCLPF**
 - Contrôle des plans financiers des promoteurs pour garantir des prix de sortie répondant aux besoins de la population
- 3. Droit de préemption** de l'Etat utilisé exceptionnellement



But: soutenir les propriétaires de villas

1. **Accompagner et soutenir** les propriétaires de villas en ZD dans le processus de densification de leur terrain
 - Temps longs de l'aménagement
2. Assurer aux propriétaires de villas des conditions **financières avantageuses** suite à la vente de leur bien
 - Inciter les propriétaires à vendre: meilleure valorisation du terrain
 - Laisser le choix entre échanges du terrain avec PPE ou encaissement immédiat avec plus-value (32% max)



Meilleure valorisation du prix du terrain

Valeur du terrain fixe

- 1'000 francs par m² pour les villas

Nouveau: Valeur selon densité de construction

- Selon IUS futur, par m² pour les villas:
- IUS de 1,0 à 1,4 = 1'000 francs
- IUS 1,6 = 1'101 francs
- IUS 1,8 = 1'238 francs



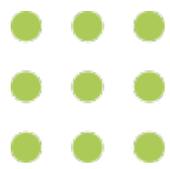
Valorisation du bien à son juste prix



Pas de perte de valeur pour les propriétaires



Dans tous les cas, ces modifications n'ont aucun impact sur les prix plafonds des loyers autorisés en ZD



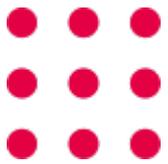
Deux possibilités de valorisation du terrain bâti

Echange du terrain contre PPE (3 max)

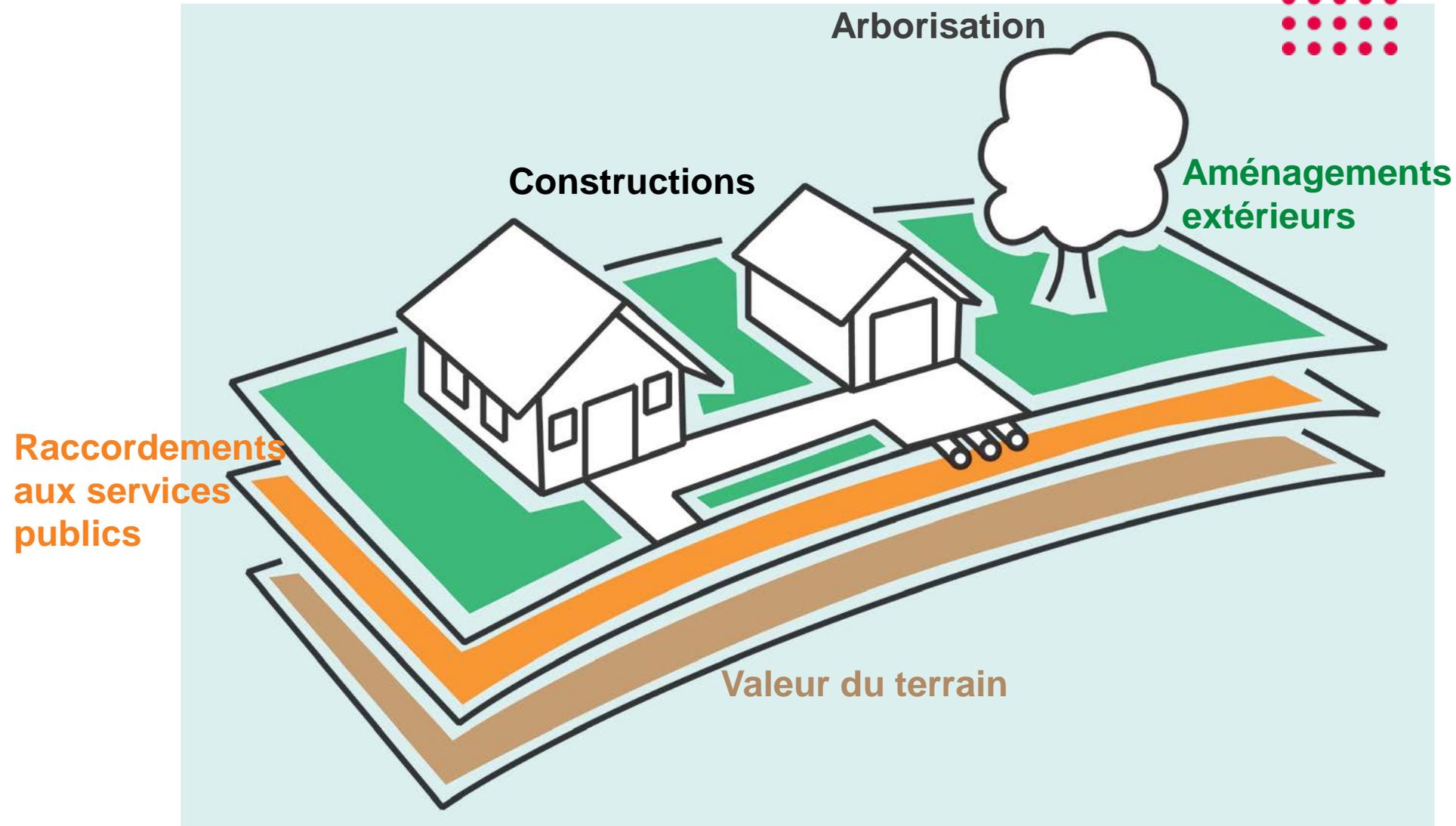
- Prix des PPE (sans marge de promotion) équivalent au prix du terrain
- Revente possible avec marge de 50% max

Nouveau: vente avec encaissement immédiat de la plus-value

Plus-value de 32% au maximum (sans marge de promotion de 18%)



Ce qui est pris en considération





Exemples

OPTION A: échange contre des appartements à construire

- Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti estimé à 2'070'000 francs
- Prix de revient appartement 1 : 600'000 francs
- Prix de revient appartement 2 : 600'000 francs
- Prix de revient appartement 3 : 870'000 francs

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



Exemples

OPTION B: vente avec encaissement immédiat de la plus-value

- Le propriétaire obtient en échange de son terrain bâti estimé à 2'070'000 francs un montant de
- **2'732'400 francs**, soit une plus-value de 32%

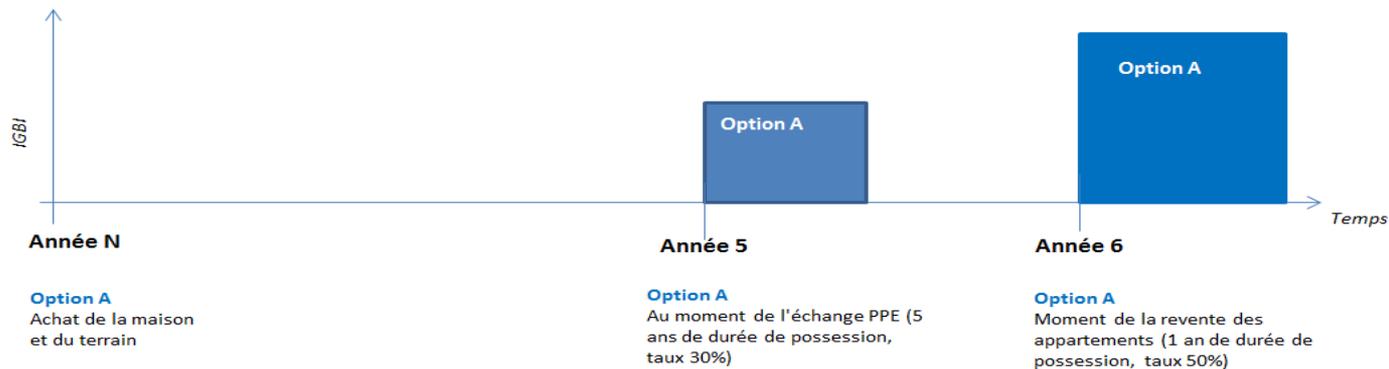


Impacts fiscaux

OPTION A : échange contre des appartements à construire

L'imposition intervient à **deux** moments successifs :

- **Au moment de la remise des appartements objet de l'échange**
 - IBGI calculé sur la base du prix fixé au moment de l'échange.
 - Taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% compte tenu de la durée de la possession du terrain bâti.
- **Lors de leur revente éventuelle**
 - IBGI calculé au taux déterminé correspondant à la période écoulée entre l'échange et le moment de la revente.
 - Taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% compte tenu de la durée de la possession des appartements.

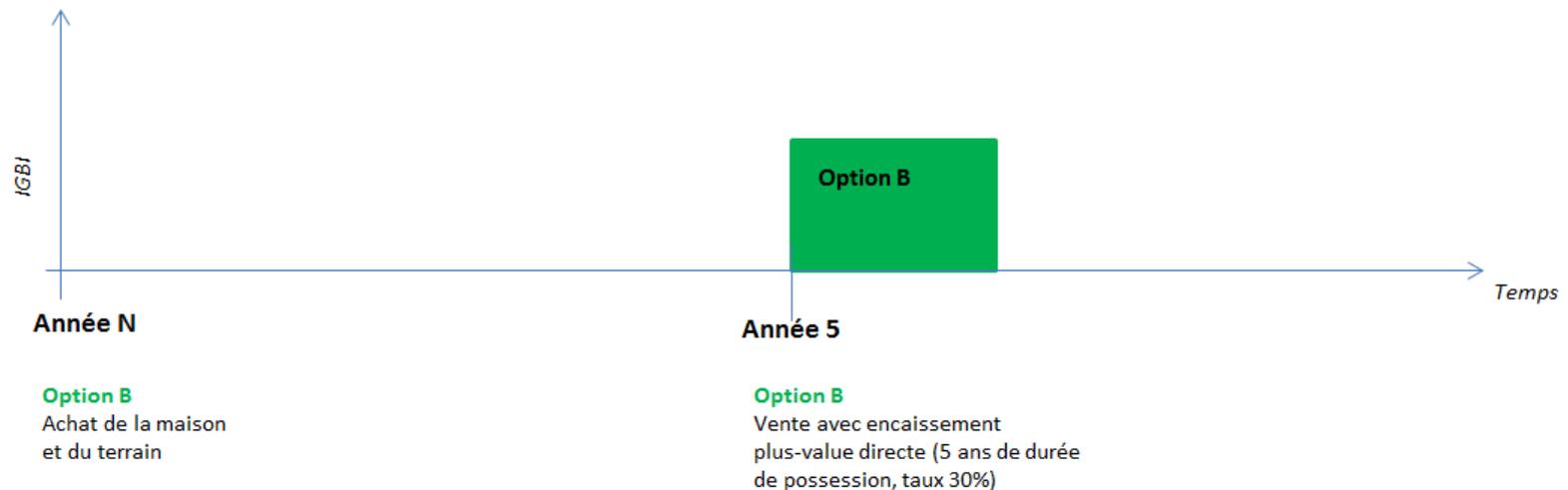




Impacts fiscaux

OPTION B : vente avec encaissement immédiat de la plus-value

- Imposition uniquement au moment de la vente
- Calcul basé sur le prix global unique de la transaction
- Le taux de l'impôt se situe entre 50% et 0% compte tenu de la durée de la possession du terrain bâti.



Merci de votre attention