
Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2

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

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Bâtiments commerciaux et artisanaux

c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général; (...)

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département des finances. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

L 1 35 (LGZD), art. 4, al. 2

A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

L 1 35.04 (Annexe au RLGZD), art. 15

Le Conseil d'Etat fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix; il peut imposer la construction de logements à loyers modérés ou réduits satisfaisant aux conditions des lois et règlements en vigueur.

Le Conseil d'Etat peut refuser l'application des normes de la zone de développement à des terrains vendus à des prix de spéculation.

Objectif

Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi.

Ce que fait l'OLO dans la pratique

Le montant admis pour le terrain dans le plan financier d'une opération mise au bénéfice des normes de la LGZD est le prix effectivement payé par le requérant, mais au maximum jusqu'à concurrence du prix plafond déterminé selon les critères ci-dessous.

1. Terrains non bâtis

Zone préexistante	Densité prévue (ius ¹)	Prix plafond	
		F / m ² SBP ²	F / m ² terrain
Agricole		450 ³	450 x ius
Industrielle		542 ³	542 x ius
5 ou 4	Jusqu'à 0,5	417 / ius	417
	Entre 0,5 et 0,8	833	833 x ius
	Entre 0,8 et 1,2	398 + (348 / ius)	348 + (398 x ius)
	Entre 1,2 et 1,8	688	688 x ius
	Supérieur à 1,8	1'238 / ius	1'238

¹ ius = indice d'utilisation du sol
= surface brute de plancher constructible / surface de la parcelle

² SBP = surface brute de plancher constructible

³ Ces prix ont été déterminés sur la base des densités usuelles prévues par le plan directeur cantonal (concept de l'aménagement cantonal, page 2.12), soit 1.2 en zone 3, 0.8 en zone 4A et 0.6 en zone 4B.

2. Terrains bâtis

Le prix plafond pour le terrain dépend de l'affectation 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, selon tableau ci-dessous. Le prix plafond pour le solde de la parcelle correspond au prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone.

Affectation	Assiette théorique ¹	Prix plafond
Résidentielle - maison individuelle ou contiguë	SBP existante / ius ²	1'000 F / m ²
résidentielle - immeuble à plusieurs logements, administrative, commerciale ou agricole	-	Idem terrain non bâti
Industrielle ou artisanale	SBP existante	180 à 300 F / m ² terrain ³

¹ La somme des assiettes théoriques ne peut pas être supérieure à la surface réelle de la parcelle.

² Maison individuelle : ius = 0,2 ; maison contiguë : ius = 0,25.

³ Selon pratique FTI en zone de développement industriel.

Au prix du terrain s'ajoute la valeur intrinsèque des constructions et des aménagements (voir à ce sujet la notice explicative et le formulaire pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier bâti en zone de développement sous www.ge.ch/logement -> publications, formulaires).

3. Cas particuliers

Zone préexistante 5 ou 4, développement 2 ou 3

Pour une maison individuelle ou contiguë, le prix de 1'000 F / m² s'applique à la totalité de la parcelle, pour autant que le potentiel constructible ne soit pas notablement inférieur à celui résultant d'une densité usuelle de 1,2.

Dépendances

Les dépendances sont prises en compte dans la détermination du prix admis.

Usager promoteur

A titre dérogatoire, lorsque le terrain a été acquis plus de 10 ans avant le dépôt de la requête en autorisation de construire et qu'il a été affecté durablement à un usage privé ou professionnel du requérant (typiquement à des fins d'habitation dans le cas d'une villa), les prix plafonds actuels s'appliquent sans égard au prix payé.

Vendeur non usager

Pour les terrains vendus par un promoteur ou un investisseur (soit toute personne n'ayant pas affecté le bien à son propre usage), ou par une collectivité publique (Confédération, canton ou commune), le montant admis dans le plan financier correspond au prix payé par le promoteur, l'investisseur ou la collectivité publique. La prise en compte d'éventuels intérêts demeure réservée.

Terrains pollués

En présence d'une pollution mentionnée au cadastre des sites pollués, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent s'ajouter au prix payé, mais seulement jusqu'à concurrence du plafond admis selon tableau ci-dessus. Demeurent réservés les cas où les frais de dépollution approcheraient ou dépasseraient le plafond admis pour le terrain.

Si la pollution n'est pas mentionnée au cadastre des sites pollués ou si le terrain a été acquis avant le 20 avril 2010, les éventuels frais de dépollution à charge du requérant peuvent, au même titre que les autres éléments de coût, être pris en considération dans le plan financier pour autant que les normes en matière de loyers soient respectées pour les logements d'utilité publique au sens de la LGL ou de la LUP.

Objet résiduel

Lorsqu'une partie du terrain peut être mis en valeur indépendamment des droits à bâtir potentiels (typiquement une maison qui peut être conservée ou revendue), sa valeur vénale est déduite du prix admissible.