
Libération des terrains bâtis en zone de développement Echange contre des appartements à construire

Base légale

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

Libérer en zone de développement les terrains prévus pour la construction de logements par les mesures d'aménagement.

Ce que fait l'OLO dans la pratique

Le principe consiste à dédommager, en sus du prix admis par l'office, le propriétaire usager d'un terrain bâti si cela est nécessaire pour lui permettre de se reloger à des conditions équivalentes. Ce principe est valable quelle que soit l'affectation des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles.

En échange de son terrain, le propriétaire concerné peut recevoir des appartements en PPE dans un immeuble qui sera édifié avec ses droits à bâtir.

Le prix de revient des appartements donnés en échange du terrain ne peut en principe pas dépasser le prix admis pour le terrain.

Trois appartements au maximum peuvent en principe être donnés en échange du terrain.

Les appartements concernés sont désignés dans l'accord provisoire de vente.

Les prix de vente autorisés (pour l'échange) correspondent au prix de revient (sans marge de bénéfice et risque).

L'échange n'a pas d'incidence sur les prix de vente des autres appartements.

En cas de vente d'un appartement reçu en échange d'un terrain, le département peut autoriser un prix différencié. La plus-value ne peut en principe pas dépasser 50% du prix fixé pour l'échange.

Lors d'une éventuelle revente ultérieure, le contrôle du prix s'exerce selon les modalités habituelles, en tenant compte du prix défini en application de la présente pratique.