



REPUBLICQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DU TERRITOIRE

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIERE (OCLPF)

Rue du Stand 26 - CP 3840 - 1211 Genève 3 - Tél. +41 (0)22 546 65 00 - Email estim.lgzd@etat.ge.ch

ESTIMATION DE LA VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI EN ZONE DE DEVELOPPEMENT ADMISE DANS LES PLANS FINANCIERS

Propriétaire(s)	:	M. Jean Claude GIROD		
Adresse du bien estimé	:	Chemin des Cottenets 14		
Commune	:	Bernex		
Parcelle(s)	:	4544		
Dépendance(s)	:	-		
PLQ	:	-		
Zone	:	préexistante :	AG	dév. : 4BP

A TERRAIN**A1 Prix de base selon PA/SI/001.06**<https://www.ge.ch/document/prix-admis-plans-financiers-terrains-zone-developpement>

Parcelle(s)	m ²	1211			
Dépendance(s)	m ²				
Total	m ²	1211	à	1000	= 1'211'000

A2 Aménagements extérieurs (haies, clôtures, chemins, bordures, arbustes, engazonnement...)

	m ²	865	à	100	= 86'500
--	----------------	-----	---	-----	----------

A3 Arborisation (arbustes et fruitiers non compris)

4'500

A4 TOTAL TERRAIN

1'302'000

Soit CHF / m² 1075.14**B CONSTRUCTIONS (architectes, taxes et frais financiers compris)****B1 Constr. 1** No. bât. : 1332 Affectation : Hâb. deux logements

Valeur à neuf	m ³ SIA	116	2272	à	800	=	1'817'600
Vétusté à déduire	%		25%			=	453'946
Valeur construction 1							1'363'654

B2 Constr. 2 No. bât. : 1959 Affectation : Garage privé

Valeur à neuf	m ³ SIA	116	188	à	400	=	75'000
Vétusté à déduire	%		20%			=	14'625
Valeur construction 2							60'375

B3 Constr. 3 No. bât. : Affectation :

Valeur à neuf	m ³ SIA	116		à		=	0
Vétusté à déduire	%		0%			=	0
Valeur construction 3							0

B4 Constr. 4 No. bât. : Affectation :

Valeur à neuf	m ³ SIA	<input type="text" value="116"/>		à	<input type="text"/>	=	<input type="text" value="0"/>
Vétusté à déduire	%	<input type="text" value="0%"/>				=	<input type="text" value="0"/>
Valeur construction 4							<input type="text" value="0"/>

B5 Constr. 5 No. bât. : Affectation :

Valeur à neuf	m ³ SIA	<input type="text" value="116"/>		à	<input type="text"/>	=	<input type="text" value="0"/>
Vétusté à déduire	%	<input type="text" value="0%"/>				=	<input type="text" value="0"/>
Valeur construction 5							<input type="text" value="0"/>

B6 TOTAL CONSTRUCTIONS

C RACCORDEMENTS AUX SERVICES PUBLICS

D TOTAL GENERAL

ARRONDI A

Soit CHF / m²

Avertissements :

1. Le montant retenu ci-dessus a été déterminé selon les critères codifiés dans la pratique administrative PA/SI/001.06, ci-annexée, actuellement en vigueur.
2. Cette estimation ne fixe pas la valeur vénale du bien immobilier considéré. En revanche, elle détermine le prix maximum que notre office pourrait admettre dans le cadre d'un plan financier visé par une autorisation de construire délivrée selon les normes de la zone de développement.
3. En l'absence de plan localisé de quartier ou d'un projet définissant un IUS ou les SBP réalisables, les indices prévus par le plan directeur cantonal sont pris en considération.
4. Sous réserve des exceptions visées dans la pratique administrative PA/SI/001.06, le montant admis pour le terrain dans un tel plan financier correspond au prix effectivement payé par le requérant, mais au maximum jusqu'à concurrence du prix plafond admis par la pratique en vigueur à la date de la transaction pour la zone correspondante.
5. La présente estimation étant indicative, le montant déterminant sera formellement arrêté dans le cadre de l'autorisation de construire et correspondra, sauf exceptions visées dans la pratique PA/SI/001.06, à l'indice réellement construit.

Remarques :

Remarque préliminaire :
 Cette estimation fait suite à la demande d'estimation transmise le 15 septembre 2023, complétée les 9 et 11 octobre 2023 par M. Pierre THEVENOZ, juriste à l'Office cantonal des poursuites.

Elle est effectuée sur la base de l'estimation de M. Philippe GAILLARD du 11 octobre 2023 et les documents photographiques fournis par ce dernier.

Ce bien sera mis en vente aux enchères le 8 novembre 2023, le prix maximum admis par notre office sera communiqué en tant qu'information au futur acquéreur.

Considérant la pratique administrative PA/SI/001.06 pour une zone (AG – D4BP), l'affectation bâtie (Habitation deux logements), le prix du terrain est le suivant :
 - surface parcelle 1'211 m² x 1'000 F/m² = 1'211'000 F

Le bâtiment ayant été construit après le déclassement du terrain en zone D4BP, le cas particulier N°1 (maison individuelle et affectation non conforme en zone préexistante AG) n'est pas appliqué.

Réserves :

Le prix de 1'000 F/m2 appliqué à la parcelle est admis pour autant que le potentiel constructible ne soit pas notablement inférieur à celui résultant d'un IUS de 1.2.

Aménagements extérieurs : les corrections suivantes sont apportées à l'estimation de l'expert :

- prix au m2 (critère qualité et type de revêtement de sol), selon état observé;
- autres éléments compris dans le prix des aménagements extérieurs (clôtures, plantations ornementales, divers aménagements).

Arborisation selon norme USSP 1974 : selon relevé de M. Philippe GAILLARD du 11 octobre 2023 :

- pas de remarques.

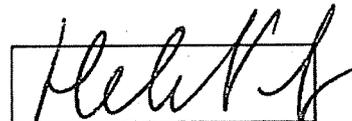
Constructions : les corrections suivantes sont apportées à l'estimation de l'expert :

- cube SIA (relevé, plans, norme SIA 116);
- valeur à neuf (critères comparatifs de l'OCLPF);
- vétusté (état observé).

Date :

25.10.2023

Signature :



Auteur :

Hélène PERRET - DI - OCLPF - DT

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

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, 2 et 3

¹ 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 des 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; [...]

² 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. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

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 ou locaux, selon les modalités prévues au chapitre VI (art. 42 à 48) de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. [...]

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

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 conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

L 1 35.04 (Annexe au RGZD), art. 15, al. 1 et 2

¹ 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.

² 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 dans les plans financiers des opérations immobilières soumises au contrôle de l'OCLPF 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'OCLPF 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.

Le prix plafond pour le terrain est déterminé en fonction de l'IUS¹ prévu pour le futur projet immobilier, dans une logique de valeur de développement.

Zone préexistante	Densité prévue (IUS ¹)	Prix plafond F / m ² SBP ²	Prix plafond 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, soit 1.2 en zone 3, 0.8 en zone 4A et 0.6 en zone 4B

Pour les biens-fonds bâtis supportant une maison individuelle, soit une construction cadastrée comme habitation à un ou deux logements, et si le potentiel constructible n'est pas notablement inférieur à celui résultant d'un IUS de 1,2, le prix de terrain est au minimum de 1'000 F / m².

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 sur www.ge.ch).

Cas particuliers

1. Maisons individuelles et affectation non-conforme

Pour les biens-fonds qui comprennent une maison individuelle, alors que l'affectation logement n'est pas conforme à la zone préexistante, par exemple en zone préexistante agricole ou industrielle et artisanale, le prix de terrain de 1'000 F / m² minimum ne s'applique qu'à l'assiette théorique de la construction.

L'assiette théorique est obtenue en divisant la surface brute de plancher existante par l'IUS usuel en zone 5, soit 0,2 pour les maisons individuelles et 0,25 pour les maisons mitoyennes et l'habitat groupé. L'assiette théorique ne peut en aucun cas être supérieure à la surface du bien-fonds estimé.

Le prix plafond pour le solde du terrain est défini selon le tableau ci-dessus, en fonction de l'IUS futur et de la zone préexistante.

2. Dépendances

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

3. Mise en valeur par un 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.

4. 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.

5. Bâtiments conservés

Les terrains supportant des bâtiments conservés dans un PLQ, dans un plan de site ou bénéficiant d'une mesure de protection ne sont pas valorisés dans un plan financier et ne font dès lors pas l'objet d'une estimation de valeur de remplacement. Les éventuels droits à bâtir liés aux terrains sont valorisés à hauteur du prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone.

6. Droits à bâtir résiduels

La vente de droits à bâtir résiduels qui ne peuvent être réalisés dans une étape de construction se fait au prix qui a été admis pour les droits à bâtir de la construction principale.

7. Droits à bâtir supplémentaires

Les droits à bâtir supplémentaires provenant d'une mesure d'aménagement permettant une densification accrue, comme la réalisation d'un bâtiment additionnel dans un périmètre déjà urbanisé, peuvent être valorisés au prix plafond pour un terrain nu situé dans la même zone, à condition que les plafonds de loyers soient respectés dans le plan financier de l'opération.

