



Genève, le 21 mai 2019
Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse conjoint du département du territoire et du département des finances et des ressources humaines

Meilleure valorisation des biens immobiliers en zone de développement

Le département du territoire (DT), après consultation de l'Association Pic-Vert Assprop Genève et de l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (APCG), adopte de nouvelles mesures pour soutenir les propriétaires de villas situées en zone de développement. Ces mesures se traduisent par une meilleure valorisation du prix des terrains admis dans les plans financiers et l'introduction de la possibilité d'un encaissement immédiat du produit de la vente du terrain bâti avec une plus-value de 32% au maximum. Pour rappel, 11% de la zone villas est appelée à être densifiée de façon qualitative selon le plan directeur cantonal 2030. Une brochure d'information est éditée à l'attention du public concerné.

De quoi parle-t-on?

11% de la zone villas (zone 5) du canton est ou sera prochainement déclassée en zone de développement (ZD) afin d'être densifiée conformément au plan directeur cantonal 2030. Dans ce régime de zone, l'Etat contrôle le loyer et le prix de vente des appartements construits sur la parcelle au travers de plans financiers encadrant l'activité des promoteurs-constructeurs. Première nouveauté, la valeur maximale à laquelle un bien peut être valorisé dépendra désormais de l'indice d'utilisation du sol (IUS) des futures constructions. Le prix du terrain admis dans les plans financiers des promoteurs pourra en effet aller de 1000 francs/m² (jusqu'à un IUS de 1.4) à 1238 francs/m² (IUS 1,8). A cette condition, le montant fixe admis jusqu'à présent de 1000 francs/m² est ainsi augmenté. Il convient de signaler que les prix plafonds des loyers autorisés en ZD ne sont pas impactés par ces modifications.

Chaque propriétaire a la possibilité de négocier librement des suppléments de prix ou des indemnités avec le promoteur. L'Etat n'intervient en revanche qu'extrêmement rarement pour acquérir un bien immobilier en exerçant son droit de préemption et uniquement en cas de non-respect des principes de la zone de développement (vente à un prix excessif, non-respect du projet urbain prévu ou existence d'un intérêt public prépondérant).

Deux choix pour les propriétaires

La modification des pratiques de l'administration cantonale permettra aux propriétaires fonciers situés en ZD de valoriser au mieux leurs terrains bâtis. Pour M. Antonio Hodgers, président du Conseil d'Etat, chargé du DT, "il est primordial de soutenir financièrement et d'accompagner les propriétaires impactés pour les encourager à devenir partie prenante de la mutation de notre territoire".

Deux choix sont possibles: premièrement, échanger sa villa contre des appartements en PPE (trois au maximum) au prix de revient, c'est-à-dire diminué de la marge-risque du promoteur (max. 18%). Le propriétaire peut ensuite les louer, ou les revendre avec une marge jusqu'à 50%. Par exemple, pour un terrain bâti estimé à 2'070'000 millions de francs, le propriétaire peut ainsi acquérir trois PPE pour ce même prix de revient et les revendre par la suite pour un montant de 3'105'000 millions de francs, contre un prix de vente ordinaire 2'442'600 millions de francs.

D'un point de vue fiscal, une première imposition se fait au moment de la remise des appartements échangés puis lors de leur éventuelle revente.

La deuxième possibilité, qui constitue aussi une nouveauté, permet aux propriétaires de vendre directement le terrain et la villa avec une plus-value d'au maximum 32% (soit pour un montant de 2'732'400 millions de francs dans notre exemple, la marge-risque de 18%). Dans ce cas, l'imposition intervient uniquement au moment de la vente.

Avec l'aide d'un professionnel ou par le biais d'une société coopérative, un groupement de propriétaires peut aussi réaliser lui-même la promotion.

Contexte historique

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) a été adoptée par le Grand Conseil en 1957 dans le but de régler l'urbanisation par des plans d'aménagement, mais surtout de limiter la spéculation afin que les futurs logements construits répondent à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Le plan directeur cantonal 2030 (PDCn) identifie 11% de la totalité de la zone villas du canton à densifier, ce qui représente un potentiel important de création de nouveaux quartiers. En effet, cette zone recouvre 46% des zones à bâtir du canton destinées au logement, tout en n'accueillant que 10% des logements et 13% de la population. La surface dévolue à une densification par déclassement de zone 5, qui concerne les secteurs bien desservis par les transports publics et proches de la couronne urbaine, répond en ce sens en tous points aux objectifs du PDCn. Toutefois, le principe de densification différenciée, élément clef de la promotion de la qualité urbaine, sera appliqué en fonction du contexte du territoire et des projets.

> Lien vers la [présentation Power Point](#).

> Lien vers la [brochure d'information aux propriétaires de villas en zone de développement](#).

> Lien vers les pratiques administratives de l'OCLPF: [PA/SI/001.06](#) et [PA/SI/032.02](#).

*Pour toute information complémentaire: Mme Rafaèle Gross-Barras, chargée de communication, DT,
T. 022 327 94 24 ou 076 313 01 25.*