



Prix admissibles pour les terrains en zone de développement industriel et artisanal

Base légale

L 1 45 (LZIAM), art. 10-12 (al. 4)

Art. 10 Principe

¹ L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

² L'Etat de Genève peut exercer ce droit lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci.

Art. 11 But

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 12 Procédure (al. 4)

[...]

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte à l'office du registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

[...]

c) soit son offre d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;

d) sa décision de recourir, si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

[...]

Objectif

Le droit de préemption légal au titre des « prix excessifs » est destiné à limiter l'augmentation du prix des terrains et à favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel de manière conforme à leur destination (TF, arrêts 1C_250/2007 du 2.6.2008, consid. 3.2 ; 1P.506/1990 du 6.3.1991, consid. 2c). Le maintien des prix des terrains à un niveau raisonnable est un facteur important dans les zones de développement industriel et artisanal (ZDIA), pour garantir l'accès à ces secteurs pour certaines catégories d'entreprises, notamment artisanales (Plan directeur cantonal Genève 2030, Fiche A 16).

Pratique de la FTI

Principe

En l'absence de fixation légale des prix admissibles, la FTI estime le niveau des prix excessifs selon la logique admise par les juridictions administratives en matière d'évaluation des terrains en cas de préemption exercée par le Conseil d'Etat à un prix inférieur à l'acte contractuel (art. 12 al. 4 let. c-d LZIAM). Selon la jurisprudence (notamment les arrêts du Tribunal fédéral 1P.506/1990 du 6.3.1991 et 1C_250/2007 du 2.6.2008 ; arrêts de la Chambre administrative de la Cour de Justice ATA/256/1998 du 5.5.1998 et ATA/318/2007 du 19.6.2007), étaient déterminants en ZDIA les prix de référence de Fr. 150.-/m² à Fr. 180.-/m², voire Fr. 250.-/m² lorsque le terrain se prête à une affectation spéciale.

Cette fourchette de prix a été établie au début des années 1990. Eu égard à l'évolution générale des prix survenue depuis lors, la FTI est disposée à la revaloriser en considération de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), pour la porter désormais de **Fr. 200.-/m²** à **Fr. 330.-/m²**.

Paramètres d'appréciation

La fourchette de prix énoncée ci-dessus constitue un référentiel de principe. L'appréciation de la valeur de chaque terrain dépend notamment des critères suivants :

1. La zone d'affectation de fond sur laquelle la ZDIA a été apportée : la valeur admissible est moindre s'il s'agit d'une zone agricole qu'en cas de zone 5 (villa).
2. L'équipement du terrain et du secteur dans lequel il se situe. La valeur admissible est plus élevée si le terrain est déjà largement équipé, respectivement fait l'objet d'un équipement renouvelé.
3. L'existence d'un projet de construction autorisé sur le terrain et cédé avec ce dernier. Une valeur accrue se justifie si le projet fait l'objet d'une autorisation de construire en force.
4. Les spécifications d'affectation définies par le plan et le règlement directeurs applicables au terrain considéré, voire les affectations complémentaires prévues par la loi adoptant la ZDIA. Une affectation mixte ou commerciale justifie un prix accru.
5. La localisation de la ZDIA.

Pour les terrains en zone de fond 5 (villa) comportant des bâtiments de logement occupés, la valeur actuelle des bâtiments est en outre prise en considération, par application analogique de la méthode d'évaluation de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (cf. pratique administrative PA/SI/001.06 de l'OCPLF, état au 21.05.2019).

Actes notariés de vente et expertises

D'entente avec l'OCLPF, la FTI requiert que les notaires qui instrumentent des actes d'aliénation portant sur des terrains déjà bâtis en ZDIA distinguent expressément la valeur foncière, d'une part, et la valeur des bâtiments, d'autre part.

A cet effet, dans ces cas, la FTI sollicite systématiquement la production d'un rapport d'estimation immobilière établi par un expert indépendant mandaté par l'une ou par l'ensemble des parties à l'acte. Ce rapport doit présenter une évaluation motivée des bâtiments et installations, déterminant en principe la valeur intrinsèque, respectivement de rendement de ces objets. Ce rapport doit être communiqué au Conseil d'Etat avec la copie certifiée conforme de l'acte, dans le cadre de l'avis d'aliénation prescrit par l'art. 12 al. 1 LZIAM. Tout retard dans la transmission de ces documents est susceptible d'affecter la procédure de décision du Conseil d'Etat sur l'exercice du droit de préemption.

En l'absence d'expertise jointe à la communication ou de doute au sujet du rapport produit, la FTI procède à une estimation *prima facie* de la valeur intrinsèque des bâtiments, au moyen des données communiquées et des informations généralement accessibles.

Réserves

La FTI ne dispose que du droit de solliciter du Conseil d'Etat l'exercice du droit de préemption pour prix excessif. Le Conseil d'Etat est seule autorité décisionnelle et peut agir d'office. L'avis de la FTI ne le lie pas.

**FTI - Fondation pour les terrains industriels de Genève
Carouge, le 15 janvier 2024**