

## **Acheter un appartement en Zone de Développement**

### A. La Zone de Développement

#### **1. Qu'est-ce que la Zone de Développement ?**

La Zone de Développement est définie par une loi spécifique au canton de Genève. Son but est de lutter contre la pénurie de logements et ainsi répondre au besoin prépondérant de la population en termes de logements. Le périmètre de la Zone de Développement est défini par le Plan Directeur cantonal lequel est adopté par le Grand Conseil. Le Conseil d'Etat adopte par la suite des Plans Localisés de Quartier (appelés communément : « PLQ »).

Cette zone est soumise au contrôle financier général et complet de l'Etat, notamment sur la qualité des personnes pouvant acheter et les prix de vente.

#### **2. Qu'est-ce qu'un Plan Localisé de Quartier ?**

Les Plans Localisés de Quartier (abrégés : « PLQ ») sont des plans d'affectation du sol qui précisent les conditions permettant la réalisation de nouvelles constructions. Ils portent notamment sur la volumétrie (nombre d'étages, emprise au sol), l'affectation de chaque bâtiment (logements vs. activités), les accès, etc. Les PLQ sont composés d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif.

Cette loi vise à favoriser l'évolution urbaine et l'accès à la propriété au plus grand nombre, tout en préservant l'environnement et favorisant la mixité sociale au sein d'un périmètre.

#### **3. Qu'implique l'acquisition d'un appartement en Zone de Développement ?**

Depuis le 19 novembre 2016, les propriétaires d'un appartement en Zone de Développement (abrégé : « ZD ») sont dans l'obligation d'occuper personnellement leur logement de façon effective et y établir leur résidence principale durant toute la période du contrôle étatique, soit pour une durée de 10 ans à partir de la date d'acquisition.

Dans le cas d'une acquisition au sein d'une copropriété, la date de départ du contrôle est définie par la date moyenne d'acquisition de l'ensemble des copropriétaires.

#### **4. Puis-je vendre mon appartement avant la fin du contrôle des 10 ans ?**

Oui, la vente est autorisée en tout temps, mais pendant la période de contrôle de 10 ans, le prix de vente est contrôlé par l'Etat.

Durant cette période de contrôle, le prix maximum admis sera le prix d'achat, additionné des frais notariés et de certaines des éventuelles plus-values réalisées, qui devront être validées par l'Etat au moment de la vente. En d'autres termes, l'appartement ne pourra pas être vendu au prix du marché pendant toute la durée du contrôle.

#### **5. Puis-je louer mon appartement avant la fin du contrôle des 10 ans ?**

Non, la mise en location est interdite par la loi durant la période de contrôle, sauf dérogation.

En cas de dérogation, c'est l'Etat qui fixera le loyer de l'appartement. Sans dérogation, il sera interdit de le mettre en location.

#### **6. Quelles sont les dérogations possibles pour mettre en location mon appartement ?**

La loi admet des dérogations dites de « juste motif », permettant aux propriétaires de déroger à l'obligation d'habiter personnellement le logement acquis en Zone de Développement pendant la période de contrôle de 10 ans.

Sous approbation de l'Etat, peuvent être admises les dérogations dites « de circonstances imprévisibles » telles qu'un divorce, un décès, une mutation temporaire ou un état de santé qui ne permet plus d'occuper son logement. Cette liste est toutefois non exhaustive.

#### **7. Si je quitte mon appartement durant la période de contrôle (10 ans), puis-je le laisser gratuitement à l'usage de mes enfants ?**

L'acquisition d'un appartement en Zone de Développement pour y loger un autre membre de sa famille ou un parent n'est pas autorisée. En effet, le propriétaire (ou les propriétaires) doit/doivent personnellement y vivre et s'y domicilier physiquement durant toute la durée du contrôle.

Si le propriétaire souhaite le quitter, il pourra le vendre ou - en cas de dérogation acceptée par l'Etat - le louer selon les critères de l'Etat.

#### **8. Puis-je être domicilié juridiquement ailleurs et occuper physiquement mon appartement ?**

Non, le domicile effectif doit être celui de l'appartement.

Il est possible d'avoir une résidence secondaire, à condition de ne pas y être domicilié.

#### **9. Puis-je être propriétaire d'un autre bien en Zone de Développement ?**

Compte tenu du fait qu'il est obligatoire d'être domicilié et habiter effectivement dans un appartement en Zone de Développement, il n'est pas possible de posséder deux appartements en Zone de Développement.

#### **10. Pourquoi les prix d'appartements en Zone de Développement sont attractifs ?**

Le but de la Zone de Développement est de favoriser l'accès à la propriété, tout en répondant au besoin prépondérant de la population.

De ce fait, l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (abrégé : « OCLPF ») plafonne le prix du foncier, contrôle les coûts de construction et fixe la marge du développeur.

Par ce mécanisme, les prix des appartements (achat ou location) sont en général inférieurs aux prix du marché.

## **11. Quelles sont les sanctions possibles si je loue sans dérogation mon appartement pendant la période de contrôle ?**

Les sanctions encourues sont des sanctions pénales et civiles, en plus de la restitution des trop perçus et de l'interdiction de revente.

### **B. La propriété par étages**

#### **1. Qu'est-ce que la propriété par étages ?**

La propriété par étages (abrégée : « PPE ») est une forme particulière de copropriété, où chaque acquéreur est propriétaire d'une partie du bâtiment. Le propriétaire a un droit exclusif de jouissance sur son bien.

La PPE est divisée en plusieurs lots, répartis entre les différents copropriétaires. Ces répartitions sont calculées en millièmes sur la valeur totale du bâtiment.

Les millièmes sont calculés selon une pondération prenant en considération les caractéristiques du bien, proportionnellement à la taille de l'appartement.

#### **2. Quelle est la différence entre les parties privées et les parties communes ?**

La PPE se distingue en deux parties :

- a. La partie privative, représente l'intégralité de l'intérieur de l'appartement ainsi que la moitié des murs mitoyens, l'intérieur du balcon et la cave rattachée à l'appartement ;
- b. Les parties communes représentent tous les espaces partagés entre tous les copropriétaires, soit les escaliers, l'ascenseur, le toit, les façades extérieures, etc.

#### **3. Quelle est la différence entre la « surface PPE », la « surface PPE pondérée » et la « surface habitable » ?**

- La surface brute PPE comprend la totalité de l'appartement, incluant ses extérieurs utilisables et la moitié des murs mitoyens. Cette surface comprend donc toute la surface de l'appartement, y compris les gaines techniques, les cloisons entre les pièces de l'appartement, les armoires intégrées, etc. La surface brute est calculée par un géomètre. Cette mesure de surface figure dans l'acte de vente et dans le cahier PPE.
- La surface PPE pondérée est calculée comme la surface brute PPE ; la seule différence est que les parties extérieures dites « non chauffées », comme les balcons, sont comptabilisées à 50%. La surface PPE pondérée est donc inférieure à la surface brute.
- La surface nette, dite surface « habitable » (ou « balayable ») représente les parties intérieures de l'appartement sans comptabiliser les murs. Elle est inférieure à la surface brute PPE et la surface PPE pondérée.

#### **4. Qu'est-ce qu'un fond de rénovation ?**

Le fond de rénovation est une provision d'argent constituée par les copropriétaires ayant pour vocation d'être utilisée en cas de travaux futurs dans les parties communes.

Le budget est convenu par les copropriétaires lors de la première assemblée générale. Les copropriétaires contribuent proportionnellement aux millièmes que représentent leur appartement au sein de la PPE.

Le fond de rénovation ne peut pas être utilisé pour les parties privées du bâtiment.

#### **5. Quelles sont les charges d'une PPE ?**

Les charges correspondent aux frais engendrés par :

- L'entretien courant de l'immeuble (y compris le fond de rénovation) ;
- La répartition des frais de consommations dans les parties communes tels que l'eau, l'électricité et le chauffage ;
- L'assurance Responsabilité civile du bâtiment ;
- La conciergerie, les honoraires et les frais de l'administrateur, etc.

#### **6. Qu'est-ce que l'assemblée générale ?**

L'Assemblée générale est l'organe décisionnel de la copropriété. Une PPE a le devoir légal de tenir une assemblée générale chaque année.

Celle-ci se compose de tous les copropriétaires et d'un administrateur. L'administrateur de la PPE est une personne clé car elle s'occupe de la gestion des parties communes et des différentes demandes qui lui sont adressées en représentant et respectant au mieux les intérêts des copropriétaires.

#### **7. Qu'est qu'un appartement qualifié de THPE ?**

Un immeuble qui respecte les standards de Très Haute Performance Énergétique (THPE), présente plusieurs avantages du point de vue énergétique. Ce standard est contrôlé et délivré par l'Office Cantonale de l'Énergie. Il assure aux bâtiments labellisés que ceux-ci sont conçus pour être très efficaces sur le plan énergétique et avoir un faible impact environnemental. Ces termes font notamment référence à la façade ou à l'extérieur d'un bâtiment, qui comprend les murs, le toit et les fenêtres.

#### **8. Qu'implique l'achat d'un immeuble qualifié de THPE ?**

En plus de l'assurance d'un bâtiment respectueux de l'environnement, ce standard offre aux propriétaires une exonération de l'impôt immobilière complémentaire pendant 20 ans. Cet impôt représente 1/1000<sup>ème</sup> de la valeur du lot PPE.

#### **9. Est-ce que l'achat d'un lot PPE impacte l'imposition d'un propriétaire ?**

L'achat d'un appartement en PPE impacte trois impôts : la fortune, le revenu (valeur locative) et l'impôt immobilier complémentaire.

**10. Si j'effectue des travaux à plus-values, dois-je les déclarer ?**

Si l'acquéreur effectue des travaux à plus-values, il devra déclarer lesdits travaux dans sa fortune fiscale et pour l'année en cours lors de la vente finale.

\*\*\*