

La chronique de la CGI

L'Etat peut-il encore contrôler les zones de développement?

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



La loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 a permis d'identifier les zones dans lesquelles il s'agissait, à l'époque, de procéder à un développement mesuré de la couronne suburbaine genevoise. Sous cet angle, cette loi a été un instrument de développement de notre canton. Il s'agissait d'appliquer à cette nouvelle zone le régime de la zone 3 plus favorable quant à son taux d'occupation des terrains. En d'autres mots, il s'agissait de permettre de construire plus de mètres carrés de plancher et donc des petits immeubles.

Plus de cinquante ans se sont écoulés. Or, le système est devenu aujourd'hui obsolète. Cela est manifeste pour ce qui est de la logique qui aurait dû être respectée pour les questions sensibles liées au contrôle des prix des terrains des propriétaires déclassés et des prix d'appartements en PPE et des loyers à réaliser. En effet, les fondements du raisonnement du Tribunal fédéral, qui règle la matière depuis trois arrêts rendus dans les années 70, semblent aujourd'hui faire défaut. La jurisprudence fédérale, amenée à contrôler la constitutionnalité de dispositions

visant à contrôler les prix, a jugé qu'un contrôle de prix n'est admissible que s'il n'est pas institué pour lui-même mais qu'il l'est comme: une contrepartie à la mesure d'aménagement du territoire qui génère une plus-value pour le propriétaire privé; comme une contrepartie sous forme de charge à l'octroi d'une autorisation de démolir; ou comme une contrepartie au subventionnement dont bénéficierait le propriétaire privé.

Au regard de ces considérations, force est de constater, aujourd'hui, que la situation s'écarte notablement des cas dans lesquels le Tribunal fédéral a admis qu'un contrôle des loyers était possible. En effet, il ne fait pas mystère que, dans nombre de cas, le déclassement de terrains en zone de développement ne constitue pas un avantage majeur (financier) pour le propriétaire, mais emporte une situation totalement paradoxale: il dispose de plus de droit à bâtir, mais le prix de son terrain se voit limité par le contrôle du prix effectué au sein du plan financier tel qu'il est établi par l'Office du logement. Cela semble être l'immense majorité des cas de déclassements au sein de la zone de construction. Seuls les propriétaires de terrains agricoles bénéficient encore d'avantages majeurs au déclassement.

En 1970, il s'agissait de pouvoir affirmer que la mesure d'aménagement du territoire relative au déclassement d'un périmètre en zone de

«Dans nombre de cas, le déclassement de terrains en zone de développement ne constitue pas un avantage majeur pour le propriétaire qui, paradoxalement, se trouve face à davantage de droits à bâtir, mais voit le prix de son terrain être limité»

développement apportait une plus-value au propriétaire par une évolution considérable du prix de son terrain. Or, aujourd'hui, il faut admettre que la situation est tout autre. Malheureusement, il en résulte le plus souvent pour le propriétaire une diminution du prix de son terrain, sauf lorsque celui-ci est agricole.

La question se pose donc de savoir si les restrictions posées au droit de la

propriété dans la zone de développement issue de la zone à bâtir (a contrario de la zone de développement issue de la zone agricole) sont en adéquation avec la volonté du législateur qui voulait un simple partage de la plus-value entre le propriétaire ainsi avantagé et des intérêts d'utilités publique (la production de logements bon marché). Mais, plus importante encore est la question de leur compatibilité actuelle avec la garantie constitutionnelle de la propriété si, comme on l'a vu, les restrictions des droits ne sont pas contrebalancées par des avantages (financiers) induits par la mesure d'aménagement du territoire. Ces mesures sont-elles encore compatibles?

Au regard des considérations émises par le Tribunal fédéral dans la pesée des intérêts à effectuer entre la promotion de dispositions qui favoriseraient la mise à disposition de logements bon marché (en contrôlant les prix) et la garantie de la propriété, l'aggravation de la situation des propriétaires en zone de développement ne semble plus avoir sa place. Au contraire.

La voie raisonnable d'un développement durable de notre canton, qui a besoin d'offrir plus de logements (notamment pour loger ses propres enfants), ne peut qu'utiliser la voie des incitations et encouragements aux propriétaires. Ces derniers, d'ailleurs, ne demandent que cela.

PUBLICITÉ

Tribune
de Genève

Supplément

Chaque mardi, retrouvez notre cahier

Immobilier Tribune
de Genève

Actualité - Informations - Conseils - Dossiers
Ventes - Locations - Locaux commerciaux - Petites annonces

Pour vos annonces publicitaires, Gregory Pavoni se tient à votre disposition au 022 322 34 23 – edipub.ch