



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Office fédéral du développement
territorial (ARE)
3003 Berne

Genève, le 29 août 2017
P/1.1/NA154-17

Deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire

Mesdames, Messieurs,

La Chambre genevoise immobilière (CGI) est une association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis près d'une centaine d'années, elle compte actuellement quelques 6'600 membres répartis en section des propriétaires de villas, de propriétaires d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Notre association n'est plus membre de la Fédération romande immobilière (FRI) depuis une dizaine d'années, raison pour laquelle il nous apparaît important que notre prise de position puisse vous parvenir.

En 2015, le Conseil fédéral avait déjà mené une procédure de consultation sur le projet "*Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire*" à laquelle nous avons répondu.

Cela a été l'occasion pour notre association de refuser le projet qui, en substance, comportait de nombreuses limitations et des obligations faites aux propriétaires susceptibles de renchérir notablement les prix des logements et d'entraver le développement économique du canton parce que l'acte de construire serait devenu encore plus difficile qu'à ce jour.

Nous relevons par ailleurs que Genève est un moteur économique essentiel pour la Suisse avec un dynamisme important en termes de créations d'emplois.



Il était également rappelé, dans le contexte de la nouvelle LAT, que Genève ne se contente pas d'être la ville la plus dense de Suisse mais que, sur proposition législative de notre association, elle a adopté une législation relative à la densité minimale en zone de développement. Outre la densification de sa zone villa par modification de zone l'augmentation sensible des densités autorisées en zone villa ordinaire pour aller jusqu'à une densité de 0.66 est également largement pratiquée. De plus le canton a également modifié ses gabarits en ville pour construire plus haut et rehausser ses immeubles. Ces mesures sont inédites en Suisse !

Ainsi, nous avons conclu qu'imposer à Genève, sans discernement, ces conditions particulières et la sacralisation de ses terres arables ferait fi de la nécessité de maintenir un développement durable et la prospérité du pays tout entier.

L'ensemble de ces considérations reste valable.

S'agissant du nouveau texte qui nous est proposé, nous formulons les remarques suivantes :

Article 6 al. 4

Il s'agirait que les cantons prennent en considération les conceptions et les plans sectoriels de la Confédération ainsi que les plans directeurs des cantons voisins au sein des plans directeurs cantonaux.

Cette proposition pose la question du respect de l'art. 75 de la Constitution qui prévoit que l'aménagement du territoire est dévolu aux cantons. Ainsi, il n'est, a priori, pas opportun de préconiser une forme de transfert de compétences en imposant aux cantons les concepts et les plans sectoriels de la Confédération. Les prises de positions relatives à la précédente consultation avaient menées à des critiques fortes de la vision très centralisatrice qui était développée. Il s'agit d'en tenir compte. Dès lors, nous pensons que cette disposition n'est pas opportune et nous nous y opposons.

Article 16a – zones agricoles spéciales

Là encore, il est à relever que la création d'instruments tels que les zones agricoles spéciales sont de la compétence des cantons. C'est tellement vrai que le canton de Genève a d'ores et déjà légiféré pour créer cette institution depuis quelques années déjà.

Les exigences formulées pour créer des zones agricoles spéciales telles que préconisées sont manifestement disproportionnées et tendent quasiment à être aussi difficiles que celles qui prévalent à la création de zones de construction.

Ainsi, l'on introduit une forme de "concurrence" à la zone de construction pour établir une culture maraîchère hors-sol tout en spécifiant que les surfaces d'assolement devraient être totalement maintenues.

Cette proposition est contraire aux principes généraux de la nouvelle LAT qui souhaite densifier les activités humaines. Ainsi, s'il est aussi difficile pour un agriculteur d'obtenir des surfaces en zones agricoles spéciales, pourquoi se donnerait-il la peine de solliciter qu'il en soit créé.

En d'autres mots, alors même que nous avons besoin d'obtenir une densification des activités, pourquoi au regard des exigences de cette réglementation, les agriculteurs ne feraient pas le choix de la production en pleine terre puisque c'est aussi difficile d'obtenir des zones agricoles spéciales qu'un classement en zone à bâtir ?

Nous sollicitons formellement que le groupe de travail qui a été créé pour redéfinir le plan sectoriel des surfaces d'assolement en vue d'obtenir un plan sectoriel révisé soit saisi des questions de savoir si :

- les terres arables qui se trouvent sous serres (culture en pleine terre), ne sont pas susceptibles d'être comptabilisées comme des surfaces d'assolement ?
- les surfaces d'exploitation maraîchère (hors sol) sises dans des serres, par exemple en zones agricoles spéciales, ne sont pas susceptibles d'être, même pour une proportion donnée, elles aussi, considérées comme des surfaces d'assolement ?

Sans modifications apportées à l'article 16a, nous serions opposés à celui-ci puisque les cantons ont déjà la possibilité de légiférer en la matière d'une manière plus conforme à leurs besoins.

Article 18 alinéa 4 et 5

Ces dispositions se veulent plus restrictives que le droit actuel quant à la possibilité de classer des zones non constructibles en zones constructibles. Cela ne va pas dans le sens d'un assouplissement que nous souhaitons et dès lors, nous refusons ces dispositions.

Article 23 – exceptions dans la zone à bâtir

Le rapport explicatif (page 10) indique que cet article resterait inchangé sur le fond et qu'il s'agirait d'un toilettage lié, notamment, à l'apparition d'un nouvel article 22 a.

En réalité l'article 23 tel que proposé est plus strict que l'article 23 actuel puisqu'il restreint les exceptions à la conformité à la zone tandis que l'article 23 actuel permet des exceptions qui ne sont pas limitées à cette conformité.

Dès lors, l'article 23 actuel doit rester en vigueur.

Chapitre 4 – construction hors zone à bâtir

Ce nouveau chapitre a pour vœu de regrouper les dispositions du droit actuel et de l'OAT afin d'apporter une certaine simplification pour traiter des constructions hors de la zone à bâtir tout en y ajoutant des nouveautés.

Le but recherché est louable puisque, en effet, la législation actuelle est complexe. Toutefois, les dispositions proposées sont bien trop détaillées et, là encore, nous nous écartons d'une loi-cadre ce que la LAT devrait rester puisque les cantons restent compétents en la matière.

Article 23 B – obligation de démolition

L'obligation de démolition qui assorti, sous forme de charge, les autorisations de construire pour de nouveaux bâtiments hors de la zone à bâtir est disproportionnée. Elle est l'expression de la rigueur extrême du projet qui, par définition, ne peut pas répondre au vœu de souplesse qui avait été exprimé très largement dans la précédente consultation.

Dès lors, nous rejetons cette proposition d'assortir les autorisations de construire d'obligations de démolition.

Article 23 D – approche en matière de planification et de compensation

L'institution d'une forme de planification d'échange ou de compensation est, elle aussi, issue d'une vision pas trop rigoureuse de la délimitation entre la zone agricole et la zone à bâtir et ce en particulier pour les bâtiments existants qui bénéficient de droits acquis.

La proposition faite est notamment d'identifier des bâtiments existants hors zone à bâtir qu'il faudrait démolir pour obtenir le droit d'en réaliser de nouveaux nous semble incongrue (page 16 à 24 de l'exposé des motifs).

Outre une procédure extrêmement tatillonne qui dissuadera tout propriétaire de tenter cette expérience, il faut se poser la question de savoir si c'est l'autorité administrative qui décide quel bâtiment devrait être démoli et au profit de quel projet ? Poser cette question revient, à notre avis et le cas échéant, à s'interroger sur l'applicabilité de cette idée.

Dès lors l'on ne peut qu'être défavorable à une vision centralisatrice qui ferait fi de la volonté des propriétaires et de leurs droits.

Article 23 F al. 4 – conformité à l'affectation de la zone en général

Nous sommes tout à fait favorables à ce que les bâtiments d'habitations agricoles puissent servir de logement sans rapport avec l'agriculture pendant les périodes où les besoins de l'exploitation sont inexistantes et, puissent être transformés de manière partielle.

Nous regrettons toutefois que le changement d'affectation de bâtiments existants ne soit pas autorisé y compris pour les constructions à installations qui ne seraient pas jugées dignes d'être protégées.

Article 24g – dispositions pénales

Les peines prévues soit une peine privative de trois ans ou plus ou une peine pécuniaire et une peine pécuniaire en cas de négligence, sont trop importantes au regard de l'intérêt juridiquement protégé. En outre, et de manière plus prégnante, les cantons sont seuls compétents en matière d'aménagement du territoire et disposent donc eux-mêmes de la faculté d'édicter des dispositions pénales en la matière.

Article 25 B-compétence hors de la zone à bâtir

La compétence cantonale générale relative à l'aménagement du territoire fonde les compétences des cantons en matière de procédure et dès lors, nous ne pouvons que rejeter la proposition visant à imposer aux cantons les mesures à prendre en cas de construction non autorisées hors de la zone à bâtir.

Conclusions

Comme nous le mentionnions dans notre prise de position de 2015, la première révision de LaLAT entrave déjà passablement les projets de constructions dont la population a besoin et partant péjore le développement économique de notre pays.

Les adaptations qui ont été faites au Plan directeur cantonal genevois et celles des autres cantons sont encore en cours de mise en application et **des modifications successives de la législation cadre sont contraire à la sécurité du droit**. Nous considérons dès lors, que la seconde révision de la LAT est prématurée.

Nous n'avons malheureusement pas perçu des signes positifs relatifs aux demandes insistantes que nous avons formulées pour un assouplissement de la législation. Au contraire, les propositions faites nous semblent toujours tatillonnes ou inopportunes.

Ainsi, la proposition formulée de régler de manière centralisée une forme de compensation en échange de dérogations hors zone à bâtir est par trop compliquée et inapplicable.

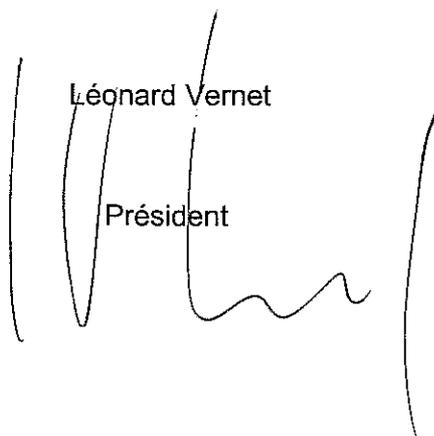
Il s'agit, de permettre aux cantons de fixer eux-mêmes le cadre des dérogations qu'ils entendent autoriser en pleine connaissance de leurs spécificités et dans le respect de leurs quotas de surfaces d'assolement.

A cet endroit nous attendons encore beaucoup des résultats du groupe d'experts qui doit redéfinir le Plan sectoriel des surfaces d'assolement afin que les besoins de notre canton soient mieux perçus et que notre développement ne soit pas entravé.

Enfin, il est ici rappelé que ce sont près de 600'000 personnes qui exercent une activité en lien avec le secteur immobilier en Suisse. L'activité immobilière, prise dans son ensemble, a généré en 2013, une création de valeurs brutes de 100 milliards soit 18 % du PIB ! (Étude de l'Association des propriétaires fonciers, HEV Schweiz, de décembre 2014).

Pour l'ensemble de ces raisons, nous rejetons les propositions formulées au sein de la seconde révision de la loi sur l'aménagement du territoire.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.


Léonard Vernet
Président

Christophe Aumeunier

Secrétaire général