



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Par courrier et email

Office fédéral du développement
territorial (ARE)
3003 Berne

info@are.admin.ch

Genève, le 13 septembre 2021
NA262-21/1.3.16

Prise de position - Consultation sur la seconde étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (contre-projet à l'initiative pour le paysage)

Monsieur le Président de la Commission,
Mesdames et Messieurs les membres de la Commission,
Mesdames et Messieurs les Conseillers aux États,

Nous faisons suite à l'ouverture de la consultation sur la seconde étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

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

Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Un grand nombre de nos membres seront donc potentiellement touchés par le projet mis en consultation.

I. De manière générale

Nous nous étions déjà permis de faire remarquer lors des versions précédentes des projets de la seconde révision de la LAT que nous sommes favorables à une amélioration de la législation actuelle. En effet, au fil du temps, celle-ci s'est complexifiée et il faut admettre que les interprétations retenues par les juridictions rendent la loi actuelle extrêmement complexe et lourde d'application.



Notre association est opposée à l'initiative sur le paysage que nous considérons comme trop extrême et dont le rang constitutionnel nous semble, en l'état, inutile. C'est dans ce contexte que nous pouvons prendre acte, mais sans y adhérer, du nouvel objectif de stabilisation du nombre de constructions hors zone à bâtir qui serait inclus dans la législation et ce, à titre de concession envers l'initiative.

L'incitation à la démolition de bâtiments qui ne sont plus utilisés et sis en zone agricole ne nous semble pas une idée pertinente. En tous les cas, les dispositions relatives à la mise en œuvre d'une indemnisation devraient trouver une nouvelle formulation afin que les autorités évitent absolument de subventionner des destructions de constructions qui auraient été illégalement réalisées.

Notre association rejette le principe général d'aménagement du sous-sol introduit par le projet. Il s'agit d'une tâche d'une ampleur inimaginable pour des bénéficiaires restreints. En outre, nous y voyons également des restrictions du droit de la propriété qui nous semblent disproportionnées par rapport aux objectifs poursuivis.

II. Remarques de détails

Art. 1 al. 2b^{ter}

S'agissant d'une concession aux exigences de l'initiative pour le paysage, nous préconisons une position pragmatique qui devrait permettre aux initiants de retirer leur initiative ou, à la population de rejeter celle-ci. Ainsi, l'idée de stabiliser le nombre d'immeubles sis hors zone à bâtir peut être considérée pour nous comme une concession.

La Chambre genevoise immobilière prend acte de ce nouvel objectif de planification.

Art. 1 al. 2b^{quater}

S'agissant d'ajouter un objectif de stabilisation des sols imperméabilisés à l'objectif de stabilisation du nombre d'immeubles sis hors zone à bâtir, nous observons que cette disposition sera très complexe dans son application.

Nous souhaiterions que la législation adoptée propose des solutions plus simples comme, par exemple, la seule considération de l'emprise des bâtiments au sol. En résumé, nous craignons que cette disposition entraîne des conséquences disproportionnées par rapport au but recherché.

Art. 3, al. 2, lit a^{bis}

La législation actuelle a déjà intégré le fait que les bâtiments et installations doivent être implantés de manière à économiser les terres et à limiter l'imperméabilisation des sols. Une reprise de ces objectifs formulés en différents termes mais tous généraux – et spécifiquement liés à la zone agricole – nous semble malvenue. En effet, nous craignons fort que cette disposition puisse être interprétée comme applicable à la zone à bâtir et qu'ainsi, il en découle des difficultés d'interprétation insurmontables.

Cette disposition doit dès lors être purement et simplement supprimée.



Art. 3, al. 5

Nous craignons les efforts et les coûts induits par une volonté de planification du sous-sol (réculte de données, fourniture de données par les propriétaires, visite de sites, etc...).

Les tâches qui résultent de cette disposition sont parfaitement disproportionnées. Cette disposition doit être supprimée.

Art. 5, al. 2^{bis}

Les dispositions de la LAT actuelles font obligation aux autorités de veiller à ce que les installations ou constructions illégalement réalisées ou modifiées soient supprimées aux frais des propriétaires concernés. Il ne s'agit pas de revenir sur cette obligation.

D'une manière plus générale, notre association n'est pas favorable à la prise en charge des frais de démolition d'immeubles sis hors de la zone à bâtir. Cela constituerait en effet une inégalité de traitement avec les bâtiments sis dans la zone à bâtir.

Art. 5, al. 2^{ter}

La prime proposée pour la démolition d'immeubles sis hors de la zone à bâtir serait financée par le produit de la taxe sur la plus-value foncière. Pourtant l'affectation du produit de cette taxe est, en premier lieu dévolue aux indemnisations dues aux propriétaires qui sont lésés par des mesures d'aménagement du territoire. Cette priorisation doit être maintenue et nous craignons, le cas échéant, des indemnités insuffisantes pour les propriétaires lésés par des mesures d'aménagement du territoire si le produit de la taxe était également affecté à la démolition d'immeubles sis hors de la zone à bâtir.

Art. 5, al. 2^{quater}

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, il nous semble incongru que la Confédération mette, elle aussi, la main à la poche afin de contribuer à des primes pour la démolition d'immeubles sis hors de la zone à bâtir.

Art. 8c al. 1

Dans la mesure où il s'agit d'une faculté optionnelle donnée aux cantons, notre association considère que la disposition est intéressante car elle leur permettrait de mettre en œuvre des dispositifs qui se rapprocheraient plus de leurs besoins.

L'exposé des motifs concernant l'art. 8c et l'article 18^{bis} al. 3 est toutefois contraire au texte tel qu'il est présenté à l'art. 8c. En effet, l'exposé des motifs qui fait état d'une approche extrêmement étroite de compensation liée à l'objet voire à son volume n'est pas conforme à l'idée d'une conception d'ensemble d'un territoire qui fait bien plus de sens et qui est plus apte à atteindre le but visé.



Ainsi, il ne fait pas de doute que l'art. 8c doit être interprété avec une compensation qui doit être mesurée par rapport à la meilleure qualité sur un résultat global. Cela devrait se faire en tenant compte des directives généralement applicables en matière d'aménagement du territoire, à savoir l'utilisation économe du sol, la séparation entre les zones à bâtir et les zones non à bâtir.

L'idée d'une indemnisation "réelle" telle qu'exprimée par l'exposé des motifs contredit le texte de loi proposé. En ce sens, l'exposé des motifs devra être corrigé.

Art. 16, al. 4

La rédaction de cette disposition est trop rigide. Il n'est pas possible, à nos yeux, d'exclure, d'emblée, une installation ou une construction qui serait conforme à la zone mais non liée à l'agriculture. Ainsi, nous préconisons que les besoins de l'agriculture devraient être avérés et concrets afin qu'elle bénéficie de la priorité quant à l'affectation. Dès lors, il s'agit de modifier la disposition afin que cette priorité existe "en principe".

Art. 18a, al. 1 et 1^{bis}

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, le système de compensation tel que présenté est beaucoup trop tatillon et rigide. La compensation devrait résulter d'une planification globale et plus souple. L'exposé des motifs présente un système, qui, à notre avis, n'est pas conforme au texte légal proposé tant il est rigide et attaché une conception par objet.

Art. 24^{bis}

Il serait utile de préciser si la rédaction de cette disposition constitue une simple codification de la jurisprudence existante ou s'il s'agit d'établir un nouveau concept. À ce stade, nous peinons à bien saisir la portée de la disposition raison pour laquelle, nous préconisons qu'elle soit revue.

Art. 24^{quater}

Ce texte comporte, à notre avis, deux sujets d'insécurité juridique qu'il s'agit de corriger :

- 1) La disposition doit indiquer clairement qu'au moment de l'entrée en vigueur, les constructions et installations ainsi que leurs affectations existantes et celles qui sont légales doivent bénéficier d'un droit acquis et le resteront donc ;
- 2) Une disposition transitoire devrait être mise en œuvre afin de ne pas bouleverser du jour au lendemain les pratiques installées dans les cantons et surtout permettre à ce que le débat – expressément voulu par votre commission – puisse avoir lieu dans les cantons qui doivent disposer du temps nécessaire afin de légiférer et de décider s'ils reprennent ou non les exceptions existantes dans les dispositions actuelles – en totalité ou en partie – ou d'y renoncer.

Par principe, la Chambre genevoise immobilière est favorable au fait que les cantons aient le choix d'appliquer les dispositions des articles 24a et ss et ce, en fonction des besoins et de la sensibilité de leurs populations.



Art. 27a

Nous rejetons l'idée de permettre aux cantons d'adopter des restrictions supplémentaires quant à la construction ou à l'affectation hors zone à bâtir. La situation est déjà extrêmement restrictive et ne se justifie pas de laisser une latitude aux cantons de pouvoir durcir à l'extrême ce régime.

En outre et même si cela est marginal en dehors de la zone à bâtir, il faut ici rappeler que l'économie immobilière constitue une part importante du PIB et un secteur économique résilient qu'il faut présenter.

III. Conclusions

La Chambre genevoise immobilière est opposée à tout durcissement de la situation quant aux constructions sises hors de la zone à bâtir. Elle considère l'intention de stabiliser le nombre de bâtiments en dehors de la zone à bâtir comme une concession à l'initiative paysage et prend acte de ce nouvel objectif de planification.

Notre association est préoccupée par le fait que le projet tel que présenté va nécessiter de nouvelles adaptations des Plans directeurs cantonaux qui ont été modifiés très récemment et dont les effets ne sont pas encore pleinement connus. C'est dans cette perspective que nous préconisons franchement que des dispositions transitoires soient élaborées afin de permettre un temps d'adaptation qui pourrait être de 5 ans pour que les cantons fassent un choix quant à l'application des articles 24 a et ss de la LAT qui concernent les dérogations en zone agricole.

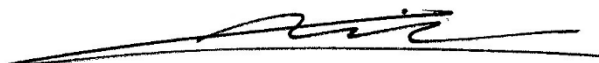
C'est donc dire que nous ne sommes pas défavorables à cette possibilité de choix pour les cantons qui devraient ainsi mieux répondre aux besoins et aux sensibilités de leurs populations.

Nous rejetons la volonté d'établir une planification du sous-sol qui, en l'état, serait totalement disproportionnée quant aux efforts à fournir par les propriétaires et par les autorités pour atteindre des buts qui ne justifient pas autant de moyens.

* * * * *

Nous vous remercions, Monsieur le Président de la Commission, Mesdames et Messieurs les Membres de la Commission, Mesdames et Messieurs les Conseillers aux États, de prendre en considération les éléments de notre prise de position et nous vous prions d'agréer, l'expression de notre haute considération.

Christophe Aumeunier



Secrétaire général