

*Date de dépôt : 17 septembre 2013*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30)**

### **Rapport de M. Christophe Aumeunier**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi dont il est question a été étudié à l'occasion de la séance de la Commission d'aménagement du 11 septembre 2013, présidée par M. François Lefort.

M<sup>me</sup> Isabel Girault, directrice de l'Office de l'urbanisme et M. Jean-Charles Pauli, attaché à la direction générale du département, nous ont assistés avec compétence. Le procès-verbal a été tenu avec rigueur par M<sup>me</sup> Amandine Duperrier, qui en est remerciée.

Le département présente le projet de loi et M. Pauli rappelle que le peuple a accepté les modifications de la LAT du 15 juin 2012 lors de la votation du mois de mars 2013. Il signale que, d'une manière générale, le système de compensation genevois est compatible avec la disposition fédérale, sauf en ce qui concerne le pourcentage de la taxation (15% à Genève et 20% dans la LAT).

A la lumière de ces deux dispositions fédérales (art. 5, al. 1bis à 1sexies et art. 38a), le projet de loi propose de faire les modifications nécessaires, afin que la législation cantonale soit conforme à la modification de la LAT. Il indique que le projet de loi comporte, à son art. 2, une entrée en vigueur, à savoir que le Conseil d'Etat peut juger du moment utile pour faire entrer ces modification en vigueur. L'idée est la suivante : ne pas passer de 15% à 20%, mais se dire que, dès que les modifications de la LAT du 15 juin 2012 seront en vigueur, le Conseil d'Etat sera à son tour en mesure de faire entrer en

vigueur les modifications législatives, si ces dernières ont été acceptées par le Grand Conseil.

Concernant l'art. 30G, al. 3, il est bien de faire usage de la faculté d'exemption que permet la LAT, car il n'est pas logique qu'une commune ou bien que l'Etat, étant propriétaires d'un terrain, doivent se taxer eux-mêmes. Pour ce qui est de l'art. 30I, la modification concerne le taux de la taxe (il passe de 15% à 20%). Il indique que ces deux modifications sont les principaux changements.

Le département a, en outre, profité de ce projet de loi pour procéder à un toilettage de la loi. Ainsi, il y a un changement concernant l'art. 30L également. Il explique que le système prévu est le suivant : au moment où la mesure d'aménagement est adoptée (on passe d'une zone agricole à une zone à bâtir ou bien à une zone de développement), il doit y avoir une décision de taxation qui est envoyée au propriétaire de la parcelle concernée. Cette décision de taxation tient compte de l'indice d'utilisation du sol, qui peut être présumé au moment où la mesure est adoptée. Si, par la suite, le PLQ ou bien l'autorisation de construire font différer cet indice d'utilisation du sol, le prix du terrain pourra différer du prix initial ; la taxe devra donc être revue. Il précise que la taxe n'est pas encore payée, puisqu'elle ne l'est pas tant que la personne ne vend pas ou tant qu'il n'y a pas d'autorisation de construire ; il est donc toujours temps de réviser. Il indique que le terme « révision » n'est pas très adéquat (plutôt pour des décisions judiciaires). Il est donc plus juste de parler de « reconsidération ». Il explique que, selon le texte actuel, cela voudrait dire qu'à chaque étape il faudrait que le département produise des décisions. Il souligne qu'il y a ainsi deux moments : le moment de l'adoption de la mesure d'aménagement (décision de taxation) et le moment où la taxe devient exigible (soit au moment de la construction, soit au moment de la vente). Il précise que, dès que la taxe devient exigible, il faut se poser la question de savoir si la taxe est toujours valable, ou bien si les éléments qui sont dans le calcul de la taxe ont à tel point changé qu'il faut reconsidérer la taxe et ne pas seulement l'exiger telle quelle. Il ajoute que le règlement d'application de cette législation a fixé qu'il faut que le montant de la plus-value excède les 100 000 F pour admettre qu'il faut reconsidérer ; s'il y a donc une différence de plus de 100 000 F entre les deux moments, c'est là que la reconsidération peut se faire.

M. Pauli indique, concernant l'art. 30M, que le registre foncier a attiré l'attention du département sur le fait qu'il n'était pas précisé qui radie l'hypothèque d'office ; le département a donc corrigé cela. Pour ce qui est de l'art. 34 al. 2, il explique que la décision de reconsidération est une décision et qu'elle doit donc aussi pouvoir être contestée auprès de la même instance ;

les décisions de l'art. 30L ont ainsi été intégrée à cet article. Concernant l'art. 36 al. 4, il indique que c'est une disposition transitoire importante : si une taxe est reconsidérée parce qu'il y a des éléments nouveaux et si le taux de base était de 15%, le pourcentage à considérer doit rester à 15% lors de la reconsidération.

Le président remercie M. Pauli pour sa présentation ainsi que pour les deux documents. Il demande, concernant l'art. 36 al. 4, ce que comprennent les « mesures d'aménagements ».

M<sup>me</sup> Girault répond que cela comprend les déclassements. Elle précise que la LAT entrera en vigueur au printemps 2014.

Le président indique que la loi genevoise entrera donc aussi en vigueur durant cette même période. Il indique que le nouveau taux s'appliquera ainsi à tous les terrains déclassés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi genevoise. Mme Girault relève que c'est exact.

M. Pauli précise que ce qui est visé par les « mesures d'aménagement » est la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible (art. 30E al. 2 LaLAT). Il ajoute que la question est alors de savoir quand est-ce que le déclassement de zone a été adopté par le Grand Conseil : le taux de 20% sera applicable aux nouvelles mesures d'aménagement adoptées dès la date d'entrée en vigueur du nouveau droit. Il récapitule en disant que dès l'entrée en vigueur des modifications de la LaLAT, les mesures d'aménagement postérieures à cette entrée en vigueur seront au taux de 20% et les mesures antérieures continueront à être taxées à 15%, y compris en cas de reconsidération.

Le président demande, concernant l'art. 30G al. 3, si cela veut dire qu'avec le droit actuellement en vigueur l'Etat et les communes ne sont pas exemptés.

M. Pauli répond que l'Etat et les communes sont actuellement exemptés, car le Conseil d'Etat a, dans le RaLAT, déjà fait application de cette disposition ; cela figure donc aujourd'hui dans le règlement. Mais il trouve qu'il serait mieux que cette exemption figure dans la loi. Il indique que la loi fédérale pose de manière correcte la réflexion pour cette exemption : savoir quel est le propriétaire de base. Et si ce propriétaire est l'Etat ou les communes, il est logique que ces derniers ne se payent pas une taxe à eux-mêmes.

\*\*\*\*\*

Ainsi, l'ensemble de la commission convient que le projet de loi tel que présenté par le Conseil d'Etat vise à faire diligence et à adapter le taux passant de 15% à 20% en fonction de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire telle que votée par le peuple suisse en mars 2013.

Le président met alors aux voix l'entrée en matière du PL 11214.

Oui : 15 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : -

Abst : -

*L'entrée en matière du PL 11214 est acceptée à l'unanimité.*

Aucun amendement n'est proposé au cours du 2<sup>e</sup> débat et chacun des articles est adopté à l'unanimité.

Le président met aux voix le PL 11214 dans son ensemble.

Oui : 15 (2 S ; 3 Ve ; 2 PDC ; 2 R ; 3 L ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : -

Abst : -

*Le PL 11214 dans son ensemble est accepté à l'unanimité.*

Au regard de ce qui précède, l'unanimité de la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs les députés d'accepter ce projet de loi.

## **Projet de loi (11214)**

### **modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

#### **Art. 1 Modifications**

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

#### **Art. 30G, al. 3 (nouveau)**

##### *Exemption*

<sup>3</sup> L'Etat et les communes sont exemptés de la taxe sur la plus-value.

#### **Art. 30I, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le taux de la taxe sur la plus-value est de 20%.

#### **Art. 30L Reconsidération (nouvelle teneur avec modification de la note)**

Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J et jusqu'à l'exigibilité de la créance au sens de l'article 30K, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, jusqu'à la perception de la créance au plus tard, procéder à une reconsidération de la taxation.

#### **Art. 30M, al. 3 (nouvelle teneur)**

<sup>3</sup> L'hypothèque est radiée, sur réquisition prise sans tarder du département, au paiement complet de la taxe.

#### **Art. 34, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance, dans sa composition prévue par l'article 44 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

**Art. 36, al. 4 (nouveau)*****Modification du ... (à compléter)***

<sup>4</sup> Le taux de 20% de la taxe sur la plus-value (art. 30I, al. 1) prévu par le nouveau droit ne s'applique qu'aux biens-fonds faisant l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées dès la date de son entrée en vigueur. Le taux de 15% prévu par l'ancien droit demeure applicable aux biens-fonds ayant fait l'objet de mesures d'aménagement du territoire adoptées avant cette date.

**Art. 2      Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.