

Date de dépôt : 25 avril 2017

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et MM. Cyril Aellen, Alexandre de Senarclens, Yvan Zweifel, Patrick Saudan, Bénédicte Montant, Frédéric Hohl, Jean Romain, Pierre Conne, Jacques Béné modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Pour limiter les zones réservées)

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton s'est réunie en quatre occasions les 11 et 25 janvier 2017, 15 et 22 mars 2017 pour traiter de ce projet de loi, sous la présidence de M^{mes} Béatriz de Candolle et M^{me} Geneviève Arnold.

Les travaux se sont tenus en présence des représentants du département :

- M. Jérôme Savary, Secrétaire général adjoint (DALE) ;
- M. Jean-Charles Pauli, Attaché de direction (DALE) ;
- M. Vassilis Venizelos, Attaché de direction (DALE).

Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M. Sacha Gonczi que nous remercions pour sa précision.

Présentation par l'auteur du projet de loi M. Cyril Aellen

M. Cyril Aellen explique que le PL introduit, pour l'essentiel, un nouvel article dans la LaLAT qui a, entre autres, pour vocation de donner une base légale à la base réglementaire déjà en place à l'art. 10 RaLAT, introduit en juin 2015 par le Conseil d'Etat.

Il s'agit ici de rappeler que le Conseil d'Etat avait, en son temps, proposé un projet de loi visant à porter la durée du refus conservatoire de 2 ans à 5 ans.

Il est rappelé que le refus conservatoire est une mesure provisionnelle en matière d'aménagement du territoire qui permet au Conseil d'Etat de ne pas délivrer une autorisation de construire alors même que l'ensemble des conditions à sa délivrance sont réunies et ce, pour une durée maximale de 2 ans. La justification d'une telle norme est la préservation de la possibilité d'initier une modification des limites de zones.

La commission d'aménagement avait considéré, en son temps, que la proposition de porter à 5 ans le refus conservatoire n'était pas suffisamment circonscrite quant à l'assiette de son application. En effet, cette disposition aurait pu s'appliquer sur l'ensemble du territoire genevois sans distinction et ainsi entraîner le « gel » d'autorisation de construire sans que la commission ait pu estimer si, en effet, il était opportun d'envisager à terme, une modification des limites des zones.

Dès lors que ce projet de loi n'avait pas trouvé l'agrément de la commission d'aménagement du canton, elle l'a transformé en une motion sollicitant du Conseil d'Etat qu'il fasse usage du droit fédéral à sa disposition.

C'est ce qu'a fait le Conseil d'Etat en adoptant en juin 2015, l'art. 10 RaLAT qui intègre pour la première fois dans la législation genevoise, la notion de zones réservées telle que prévue à l'article 27 de la LAT.

L'art. 10 RaLAT est libellé de la manière suivante :

« lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des normes d'une zone est envisagée en vue d'une meilleure utilisation de terrains à bâtir, le Conseil d'Etat peu, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans, adopter un plan portant création d'une zone réservée au sens de l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 ».

Selon l'auteur du projet de loi, cette formulation est correcte par rapport à l'art. 27 de la LAT qui, en effet, autorise les exécutifs cantonaux à faire usage d'une pareille disposition. Il note la formulation importante « adopter un plan portant création ».

Ainsi, la procédure qui a été suivie par le Conseil d'Etat pose problème puisqu'il a publié sur le site internet du DALE une carte des zones réservées envisagées comportant 11 périmètres de zones réservées en juin 2015 sans que ceux-ci fassent pourtant l'objet d'arrêtés d'adoption de zones réservées.

Cette information ayant été rendue publique et la mesure comportant les restrictions au droit de la propriété, il s'ensuit que la publication de la carte a eu un effet immédiat pour les propriétaires touchés qui dès lors, ont vu l'estimation de leur parcelle être particulièrement précaire respectivement être dévaluée par cette publication.

La question qui a alors surgi était celle de savoir à quel moment commençait le délai de 5 ans de validité de la zone réservée. Était-ce au moment de la publication de la carte faite en juin 2015 ou au contraire au moment de la promulgation formelle des zones réservées par le Conseil d'Etat qui n'avait même pas encore initié la procédure y relative.

L'auteur du projet de loi avait posé une question écrite à ce sujet au Conseil d'Etat (QUE 438) pour demander le moment du départ du délai. Le Conseil d'Etat a été extrêmement clair dans sa réponse et indiquait que ce n'est pas au moment de la publication de la carte que le délai commence, mais au moment de l'arrêté d'adoption de la zone réservée.

L'on se retrouve ainsi de fait et par la publication de la carte incriminée, dans une forme d'application anticipée d'une mesure qui porte atteinte aux propriétaires concernés.

En outre, l'auteur fait remarquer que l'institution de la zone réservée au sens du droit fédéral est une mesure qui est censée être exceptionnelle. Or, la démarche initiée par le Conseil d'Etat est toute autre puisque celui-ci a immédiatement visé 11 zones ce qui est une application extrêmement large de la mesure.

Dès lors, le projet de loi tel que proposé présente également une disposition transitoire qui voudrait que le délai de 5 ans commence à courir au moment de la publication de la carte soit, en juin 2015. Sur une question d'une députée socialiste, Cyril Aellen répond que cette disposition transitoire ne devrait pas poser de problème de non-rétroactivité du droit puisque cet article ne serait pas au détriment d'une personne mais en sa faveur. Il s'agit en réalité de trancher une incertitude juridique quant à savoir à quel moment le délai de 5 ans part.

Sur question d'un député PLR, M. Venizelos indique que ce sont quelque 2500 villas qui sont touchées par la mesure.

Audition de M. Yves Spoerri, chef entreprises et clients institutionnels, et M. Charles Käser, responsable du département immobilier et construction de la BCGe

Sur question d'une députée PLR, M. Käser indique que la banque considère que les zones sont réservées dès le moment où la carte a été publiée. Toutefois, cette mesure ne semble pas avoir, pour le moment, d'influence sur le prix du bien immobilier selon M. Käser.

Sur question d'un député PLR, M. Käser répond que si la banque informe effectivement le client qu'à son sens, le bien immobilier se trouve en zone

réservée, c'est parce que, à l'avenir, la valeur de ce bien immobilier pourrait varier en fonction des contraintes introduites par les zones réservées.

Il évoque également le fait que cela peut décourager des acheteurs. Il indique encore le cas dans lequel l'acheteur peut négocier le prix à la baisse suite à cette information mais cela ne concernerait pas la banque.

Un député UDC demande combien de cas a eu à traiter la banque depuis que la carte est publiée, soit environ 18 mois. M. Käser répond qu'aucun cas n'a été traité par la banque depuis lors.

Un député PLR pose alors la question de savoir si c'est parce que ces villas seraient devenues invendables. M. Käser indique qu'il ne peut pas répondre à cette question.

Audition de M. Alexandre Baettig, sous-directeur d'Acanthe SA, et de M. François Hiltbrand, associé chez Analyses et développements immobiliers

M. Hiltbrand explique que la situation des zones réservées est complexe pour les estimateurs immobiliers. Il s'agit d'indiquer à l'acheteur qu'il peut acheter la parcelle mais qu'il ne peut rien faire pour le moment, que la zone risque de changer, qu'il peut y habiter, mais qu'il ne peut pas ajouter les transformations qu'il souhaiterait faire à la valeur de l'objet. Il semble que l'Etat ait considéré qu'il s'agissait de simplifier les déclassements en partant sur des zones réservées alors qu'en réalité, l'on constate que cela est beaucoup plus compliqué, notamment à cause de toutes ces inconnues et des procédures qui en résultent.

M. Hiltbrand considère que les terrains sont fortement dévalorisés par la mesure.

M. Baettig partage l'avis de M. Hiltbrand et indique que les valeurs que peuvent donner aujourd'hui les estimateurs sont difficilement justifiables car les incertitudes sont trop grandes.

Sur question d'un député, M. Hiltbrand précise qu'il fait environ 200 expertises par année depuis une quinzaine d'années. Il a commencé par faire des expertises à l'Union des banques suisses puis a fait des études postgrade à l'EPFL en expertise immobilière.

Quant à lui, M. Baettig indique qu'il vient plutôt de la finance. Cela fait 8 ans qu'il pratique l'estimation immobilière. Il est membre notamment de la Chambre des experts suisse en estimation immobilière.

Sur question d'un député Vert, M. Hiltbrand estime que la décote issue de la publication de la carte des zones réservées est de l'ordre de 10 à 15% de la

valeur de l'objet bien que cela soit difficile à généraliser puisque la localisation est un élément important. Ce qui est certain selon Hiltbrand c'est qu'il y a des inconnues et que le marché immobilier déteste les inconnues.

MM. Baettig et Hiltbrand déclarent tous deux que si, en effet, la publication de la carte sur les zones réservées n'empêche pas les transactions, cela les complique singulièrement du fait des incertitudes précisément liées à cette situation.

Sur question de M. Hodgers, M. Hiltbrand répond que la décote de l'ordre de 10 à 15% qu'il évoquait était une décote supplémentaire par rapport aux parcelles visées par le plan directeur cantonal en vue d'un déclassement. C'est bien la décote relative à la publication des cartes des zones réservées qu'il évoque et non celle liée au cumul des mesures ou à la mesure prévue par le plan directeur cantonal.

M. Baettig estime, en outre, que la première des choses à faire est une information correcte des propriétaires. Il estime que les zones devraient faire clairement état de leurs délimitations à la parcelle ce qui, à ce jour, n'est pas réalisé puisque, les procédures qui doivent être légalement suivies pour qu'un arrêté du Conseil d'Etat établisse les zones réservées n'ont, à sa connaissance, pas abouti.

Débats et travaux de la commission

A la suite d'échanges entre les commissaires et les représentants du DALE, les commissaires PLR ont, à nouveau précisé que le PL a pour but d'éviter l'addition entre le refus conservatoire (2 ans) et la zone réservée (5 ans). Il avait en outre pour ambition de rattraper le temps qui s'est écoulé entre la publication de la carte de zones réservées sur le site du DALE et l'entrée en vigueur formelle de la zone réservée.

En effet, les auteurs du PL sont choqués par les effets anticipés créés par la publication de la carte.

Suite à cela, le département a transmis une note à la commission qui démontre qu'il y a un fort rapprochement avec la volonté de mieux cadrer et préciser la situation telle que le préconise les auteurs du projet de loi.

En outre, M. Venizelos indique qu'il n'y a aucune volonté du département de cumuler les zones réservées et d'autres mesures conservatoires telles que le refus conservatoire. Dès lors, il n'y a aucun inconvénient à ce que les amendements maintiennent cette impossibilité.

En troisième partie de la note produite par le département, l'on trouve un tableau concernant un nombre de transactions effectuées en zones villas

ordinaires ou en zones villas visées par la carte des zones réservées en rapport desquelles il y a un montant global correspondant à l'addition en francs des transactions réalisées.

Un député Vert indique que l'on ne voit pas comment ce tableau peut impacter l'analyse faite par M. Hiltbrand. Il est d'avis que ces indications ne sont ni très fines, ni véritablement utiles. Les chiffres sont pris sur 3 communes sans faire de différence autre que le positionnement en zone réservée. Il estime qu'il faudrait avoir des indicateurs plus fins pour effectuer une comparaison.

Une députée PLR précise que la comparaison est impossible entre les prix des transactions en zones réservées et les prix de transactions en zones villas ordinaires sur la base du tableau fourni par le département car celui-ci ne fait aucune référence à la superficie des parcelles, aux bâtis existants et *a fortiori* aux localisations. Cette note mériterait donc des approfondissements.

M. Savary indique que les données produites sont objectives. Selon lui, elles ne disent pas tout. Le Département ne souhaite pas faire plus d'investigation, ni affiner les chiffres produits.

Un député PLR indique que ce ne sont pas les chiffres qui sont contestés mais bien des conclusions de l'analyse qui sont totalement erronées puisque sur la base de ces chiffres, l'on ne peut dire, en aucun cas, que les prix de transactions seraient plus élevés en zones réservées. Cela est erroné. Les estimateurs, experts en la matière qui ont été auditionnés arrivent à des conclusions inverses, les valeurs des biens visés par la zone réservée sont diminuées de ce fait.

Votes

La Présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12023 :

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	—
Abst. :	—

L'entrée en matière est adoptée à l'unanimité.

Un député PLR propose **un amendement général sur la base duquel l'unanimité de la commission souhaite travailler.**

Deuxième débat :

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Art. 1 Modifications : pas d'opposition – adopté.

Art. 13C Zones réservées (nouveau) :

al. 1 :

¹ Lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des limites de zones est envisagée, le Conseil d'Etat peut adopter, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

Pas d'opposition – adopté.

al. 2 :

² La durée de 5 ans visée à l'alinéa 1 commence à courir dès l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'article 13B, elle est, pour la parcelle concernée, réduite de celle correspondant aux effets de cette mesure. Cette durée ne peut, au surplus, être matériellement prolongée par toute autre mesure conservatoire.

Pas d'opposition – adopté.

al. 3 :

³ Seule la publication dans la Feuille d'avis officielle de la décision d'adoption de la zone réservée permet de la porter à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.

Pas d'opposition – adopté.

al. 4 :

⁴ Pour le surplus, la procédure est précisée par le règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Pas d'opposition – adopté.

Article 13C dans son ensemble ainsi amendé : pas d'opposition – adopté.

Art. 36 al. 5 (nouveau) :

⁵ Le département supprime sans délai toute carte identifiant des zones réservées si celles-ci n'ont pas été adoptées selon la procédure visée à l'article 13C alinéa 4.

Pas d'opposition – adopté.

Art. 2 Entrée en vigueur : pas d'opposition – adopté.

La Présidente met aux voix le PL 12023 dans son ensemble :

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abst. : –

Le PL 12023 est adopté à l'unanimité de la commission.

Au vu des explications qui précédent, l'unanimité de la commission vous recommande, Mesdames, Messieurs, les députés d'accepter le présent projet de loi.

Projet de loi (12023)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30) (Pour limiter les zones réservées)

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 (LaLAT), du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 13C Zones réservées (nouveau)

¹ Lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des limites de zones est envisagée, le Conseil d'Etat peut adopter, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

² La durée de 5 ans visée à l'alinéa 1 commence à courir dès l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'article 13B, elle est, pour la parcelle concernée, réduite de celle correspondant aux effets de cette mesure. Cette durée ne peut, au surplus, être matériellement prolongée par toute autre mesure conservatoire.

³ Seule la publication dans la Feuille d'avis officielle de la décision d'adoption de la zone réservée permet de la porter à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.

⁴ Pour le surplus, la procédure est précisée par le règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 36, al. 5 (nouveau)

Modification du ... (à compléter)

⁵ Le département supprime sans délai toute carte identifiant des zones réservées si celles-ci n'ont pas été adoptées selon la procédure visée à l'article 13C, alinéa 4.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la feuille d'avis officielle.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

NOTE

De : Vassilis Venizelos, attaché à la direction générale

A : Commission d'aménagement du Grand Conseil (CAC)

Date : 14 mars 2017

Objet : **Zones réservées (PL 12023) : durée des procédures et impact sur les transactions**

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs les députés,

Le PL 12023 (zones réservées), débattu par votre commission d'aménagement du Grand Conseil en date du 25 janvier 2017, propose l'introduction d'un nouvel article 13C à la LaLAT (zones réservées). Les débats en commission ont suscité plusieurs interrogations auxquelles le département souhaite apporter les réponses suivantes.

1. 5 ans (zones réservées) + 2 ans (refus conservatoire) ?

L'alinéa 2 proposé par le PL 12023 vise notamment à éviter que le département ne cumule le dispositif des zones réservées (5 ans) à celui des refus conservatoires visés à l'article 13B LaLAT (2 ans) :

PL 12023

² La durée de 5 ans commence à courir dès que le périmètre concerné est porté à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité. Cette durée ne peut en aucun cas être prolongée, accolée ou superposée à un refus conservatoire (article 13B LaLAT) ou à toute autre mesure conservatoire.

L'enjeu est ici de déterminer à quel moment démarre le délai de 5 ans durant lequel les constructions de nouvelles villas sont interdites dans les périmètres de zone réservée.

Cette formulation poserait selon le département plusieurs difficultés. Faire courir le délai de 5 ans d'inconstructibilité pour de nouvelles villas dès la diffusion d'une carte indicative par le DALE, qui plus est avant même l'adoption de toute zone réservée, pose un problème juridique certain car sans adoption d'une zone réservée par le Conseil d'Etat, ce dernier n'est pas en mesure d'en appliquer les effets juridiques. La conséquence en serait un grand flou pour les propriétaires, qui seraient par l'absurde soumis à une zone réservée "de papier" (car seulement inscrite sur une carte) mais qui pourraient déposer et obtenir une autorisation de construire pour une villa selon les règles de la zone 5. La conformité à l'art. 27 al. 2 LAT de cette disposition apparaît dès lors douteuse.

En date du 10 mars 2017, le député Aumeunier a proposé un amendement au texte initial (modifications surlignées en jaune):

Amendement Aumeunier

¹ Lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des dispositions d'une zone est envisagée, le Conseil d'Etat peut **exceptionnellement** adopter pour des territoires exactement délimités, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus, une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979. **Cette durée ne peut en aucun cas être prolongée, accolée ou superposée à un refus conservatoire (article 13B LaLAT) ou à toute autre mesure conservatoire.**

² **Seule la promulgation de la zone réservée permet de la porter à la connaissance du public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.**

³ Pour le surplus, l'article 10 RaLAT est applicable.

Art. 2 Disposition transitoire

Art. 36 al.5 Modification du ... (à compléter)

Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, supprime sans délai toute carte identifiant des zones réservées si celles-ci n'ont pas été promulguées.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la feuille d'avis officielle.

Le département comprend le sens visé par ces amendements et adhère, sur le principe, aux propositions formulées par le député Aumeunier. Tout d'abord, l'usage de la zone réservée doit effectivement se faire de façon mesurée. L'usage d'une mesure conservatoire est, en soi, par nature, exceptionnel. Le Conseil d'Etat ne saurait en faire un usage systématique. Le début du premier alinéa est cependant très clair quant aux cas possibles d'utilisation de la zone réservée : « lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige ». A contrario, lorsque cette sauvegarde ne l'exige pas, il n'est pas possible de créer une zone réservée. L'ajout de l'adverbe "exceptionnellement" pose toutefois un problème juridique, en laissant entendre que, même dans ces cas, la création d'une zone réservée ne peut être effectuée qu'« exceptionnellement ». Formulé de cette façon, l'amendement crée une insécurité juridique quant aux chances de la zone réservée d'être confirmée par les tribunaux. Le mieux serait de renoncer à cet adverbe. A défaut, le département préférerait une expression qui exprime l'idée d'une redondance avec le début de phrase, plutôt que la création d'une condition supplémentaire, dont la satisfaction est aléatoire, par exemple :

Le Conseil d'Etat peut, « *si nécessaire* », adopter une zone réservée...

Autres termes imprécis : « *notamment lorsqu'une modification des dispositions d'une zone est envisagée* ». L'expression « *notamment lorsqu'une modification des limites de zones est envisagée* », termes consacrés par le chapitre II de la LaLAT, apparaît préférable. Elle permettrait peut-être de supprimer le passage selon lequel une zone réservée devrait être adoptée « *pour des territoires exactement délimités* », ce qui va de soi, s'agissant d'une mesure impliquant une restriction, temporaire, de droit de propriété. Le département n'est cependant pas opposé à l'éventuel maintien de ces termes, si cela doit rassurer.

Le deuxième principe auquel le département adhère est celui du non cumul des délais. Comme l'a déjà affirmé le département, il n'y a aucune volonté de prolonger de deux ans (13B LaLAT) les 5 années visées par les dispositions relatives aux zones réservées. La formulation proposée par le député Aumeunier pose toutefois problème pour les zones réservées mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de cette modification législative. En droit de la construction, si un juge devait être saisi d'un cas, il devrait en effet appliquer le droit en vigueur au moment où il statue et non pas au moment de la prise de décision. Dans le cas où un refus conservatoire aurait été prononcé avant l'adoption de la zone réservée (cas rares mais existants), le juge pourrait conclure qu'il est impossible « d'accoler » ou « de superposer » une zone réservée à un refus conservatoire, ce qui empêcherait d'adopter la zone réservée ou, à défaut, conduirait inéluctablement à son annulation. Le canton ne saurait toutefois bloquer, au-delà de 5 ans, un projet déposé. Les refus conservatoires prononcés avant l'adoption d'une zone réservée sont d'ailleurs levés au bout des 2 ans légaux. Pour aller dans le sens du député Aumeunier, le département propose ainsi la formulation suivante :

² *La durée de 5 ans visée à l'alinéa 1 commence à courir dès l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'article 13B, elle est, pour la parcelle concernée, réduite de celle correspondant aux effets de cette mesure conservatoire. Cette durée ne peut, au surplus, être matériellement prolongée par une telle mesure.*

Ainsi, en tenant compte de ce qui précède, et pour aller dans le sens des porteurs du projet de loi et des amendements déposés par le député Aumeunier, le département propose la formulation suivante :

Proposition du DALE

¹ *Lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige, notamment lorsqu'une modification des limites de zones est envisagée, le Conseil d'Etat peut exceptionnellement adopter, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus pour des territoires exactement délimités, une zone réservée au sens de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.*

² *La durée de 5 ans visée à l'alinéa 1 commence à courir dès l'adoption de la zone réservée sur le périmètre concerné. Lorsqu'il a été préalablement fait application de l'article 13B, elle est, pour la parcelle concernée, réduite de celle correspondant aux effets de cette mesure conservatoire. Cette durée ne peut, au surplus, être matériellement prolongée par une telle mesure.*

³ *Seule la publication dans la Feuille d'avis officielle de la décision d'adoption promulgation de la zone réservée permet de la porter à la connaissance du*

public par le biais d'une carte ou de tout autre moyen de publicité.

⁴ Pour le surplus, la procédure est précisée par le règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 36 al.5 Modification du ... (à compléter)

Le **département** supprime sans délai toute carte identifiant des zones réservées si celles-ci n'ont pas été adoptées selon la procédure visée à l'article 13C alinéa 4.

2. Les premières MZ dans les 5 ans

Cette partie vise à démontrer la capacité du département à initier des modifications de zone (MZ) dans un délai de 5 ans à compter de la publication de la carte identifiant les secteurs concernés par un projet de zone réservée (14 juillet 2015).

Onex

L'élaboration d'un plan guide de la zone villa onésienne – menée conjointement par la Ville d'Onex et le Canton de Genève – a été engagée mi-2016. Ce plan a pour objectif de donner une ligne directrice sur le développement du secteur concerné. Il représente une aide à la décision garantissant la mise en œuvre des planifications futures tant au niveau communal que cantonal. Le processus doit aboutir fin 2017. Les premières modifications de zone seront donc initiées mi-2018, ce qui permettra de garantir le lancement des procédures d'enquête publique courant 2019 et les 1^{ères} adoptions en 2020.

- mi-2016 > fin 2017 : élaboration du plan guide
- mi 2018 : lancement des procédures sur les premières MZ
- 2020 : adoption des premières MZ

Carouge

Le calendrier suivant est envisagé :

- mi 2017-mi 2018 : travail sur les projets de MZ et PLQ
- mi 2018 : lancement des procédures (enquête technique, enquête publique, ...)
- 1^{er} semestre 2020 : adoption des premières MZ

Vernier

La feuille de route suivante est envisagée :

- septembre 2017 : définir les bases et les principes du projet avec la commune puis les associations d'habitants
- septembre 2018 : définition d'une image directrice, qui permettra d'identifier les secteurs à développer et ceux à laisser en l'état
- 1^{er} semestre 2020 : lancement de l'enquête publique sur les premières MZ

Sur l'ensemble des secteurs concernés par une zone réservée, le délai de 5 ans, à compter de juillet 2015, pourra être respecté pour le lancement des enquêtes publiques des premières MZ. Les projections effectuées pour arriver à ces conclusions tiennent compte des délais d'ordre récemment votés par votre parlement. Les délais affichés ne tiennent par contre pas compte d'éventuels aléas qui sortent du champ de maîtrise du département.

3. Impact de la mesure d'aménagement du territoire des zones réservées sur les transactions immobilières

Dans le cadre des discussions sur le PL 12023, votre commission s'est interrogée sur les effets de la zone réservée sur la valeur des terrains concernés. Pour évaluer la situation, le département s'est penché sur les transactions observées en zone 5 dans les secteurs concernés par une zone réservée en les comparant à celles situées en zone 5 ordinaire pour les communes de Carouge, Onex et Vernier. L'analyse s'appuie sur des transactions immobilières enregistrées au registre foncier entre le 17 juin 2015, date d'adoption du nouvel article 10 RaLAT, et le 30 janvier 2017.

Pour mener l'analyse, les deux indicateurs retenus sont les suivants :

- rythme des ventes enregistrées (% de ventes)
- prix cumulé des ventes rapporté au nombre de parcelles
- prix cumulé des ventes rapporté au nombre de ventes

	Nombre de parcelles	Nombre de ventes	Rythme des ventes enregistrées (% de ventes)	Total des prix cumulés des ventes	Prix cumulé/ nombre de parcelles	Prix cumulé/ nombre de ventes
Secteurs touchés par les zones réservées	541	20	3,70%	35'055'962.-	64'798.-	1'752'798.-
Secteurs en dehors des zones réservées	2006	78	3,89%	103'236'356.-	51'463.-	1'323'543.-

Le nombre de ventes a été rapporté aux nombres de parcelles concernées pour chacun des cas (zone réservée VS zone 5). L'indicateur relatif au nombre de ventes fait ressortir une différence non significative entre les secteurs concernés par une zone réservée (3,7 % de ventes) et les autres secteurs en zone 5 (3,89 % de ventes).

En analysant les prix cumulés des ventes dans les 2 types de secteurs (zones réservées – zone 5) rapportés au nombre de parcelles nous constatons que la valeur des transactions est 26% plus élevée que dans la zone réservée.

Enfin, le prix moyen par vente est supérieur (32%) en zone réservée par rapport à celles hors zone réservée.

Sur la base de ces trois indicateurs, nous pouvons donc affirmer qu'il n'y a pas d'effet significatif de la mesure d'aménagement du territoire des zones réservées sur le rythme des transactions mais que le prix de vente est supérieur dans ces dernières.

Vassilis Venizelos
Attaché de direction OU