

*Projet présenté par les députés :
MM. Ronald Zacharias, Pascal Spuhler, Cyril
Aellen*

Date de dépôt : 4 mai 2018

Projet de loi **modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses** **(LCI) (L 5 05) (Simplifions les procédures d'autorisations de construire)**

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

Art. 1 Modification

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est
modifiée comme suit :

Art. 4, al. 1, 2 et 4 (nouvelle teneur)

¹ Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter
de la date d'enregistrement de la demande. Dans le cadre d'une autorisation en
procédure accélérée, le délai de réponse est de 30 jours. La demande est
réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans un délai de 120 jours
pour les demandes d'autorisation en procédure ordinaire et de 60 jours en cas
de procédure accélérée.

² Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un
bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de
développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour les
entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat
et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai de
90 jours au plus. Le requérant en est avisé par écrit. Dans ce cas, la demande
sera réputée acceptée si l'autorité ne s'est pas prononcée dans les 30 jours à
partir de l'échéance du délai prolongé.

⁴ Faute de décision prise par l'autorité dans les délais légaux, le requérant qui
souhaite procéder à l'exécution de ses plans et au commencement des travaux
doit en aviser le département par lettre recommandée.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Préambule

A Genève, nul ne peut nier que les procédures administratives en matière d'autorisations de construire sont bien trop longues et complexes.

Le nombre d'intervenants, de doublons et la complexité déraisonnable de l'environnement institutionnel et législatif qui entoure l'acte de construire nuit gravement à sa rapidité d'exécution.

Où il est important de rappeler, en lien avec l'idéologie politique dominante, que c'est bien l'Etat qui doit être au service du citoyen et non pas l'inverse.

Que tous les moyens financiers publics proviennent du tissu économique essentiellement privé que l'Etat ne fait que redistribuer, pour ce qui concerne ses prestations positives, en application de lois communes à pratiquement toutes les social-démocraties occidentales.

Le présent projet de loi prend acte de cette réalité et s'oppose à la dominance de l'Etat face à l'administré pour la faire dépendre entièrement de l'écoulement du temps.

Il s'agit là d'une réforme, en profondeur, de la mentalité administrative dans le sens d'une « horizontalisation » du rapport administration-administré et d'une prise en compte plus légitime du rôle essentiel joué par le citoyen-agent économique et contributeur.

Discussion

Il est totalement inacceptable qu'il faille plus de dix ans, en moyenne, pour sortir un immeuble d'habitation de terre.

Il est tout aussi inexplicable qu'une autorisation de construire en zone 5 (villas) mette bien souvent plus d'un an à être délivrée.

L'arsenal institutionnel, législatif, bureaucratique et parfois démocratique, qui étouffe la création de logements à Genève, a dissuadé plus d'un investisseur.

A l'évidence, l'élément temporel est de toute première importance lorsqu'il s'agit de prendre une décision d'investissement.

L'appréciation du risque de marché (prix, loyers, taux d'intérêts, etc.) n'est possible que dans la mesure où une durée raisonnable sépare la prise de décision d'investir de la commercialisation effective (mise en vente/ location).

A cet égard, la législation actuelle est en totale inadéquation avec les exigences des acteurs de l'économie immobilière et plus particulièrement de l'économie de la construction.

En effet, les délais de réponse stipulés à l'art. 4 LCI ne constituent manifestement pas des délais impératifs mais bien plutôt de simples « délais d'ordre » dont les échéances sont plus qu'ignorées par l'autorité compétente.

Il en résulte un manque de visibilité pour l'opérateur immobilier qui ne peut que porter préjudice à la volonté de construire.

Commentaire article par article du projet

L'art. 4, al. 1 propose un délai maximal de réponse de 120 jours afin que l'autorité se détermine sur les demandes en procédure ordinaire et de 60 jours en cas de procédure accélérée.

A l'échéance de ces délais (le double des délais d'ordre légaux qui demeurent inchangés), les autorisations sollicitées par le requérant seront réputées acceptées.

Les droits des tiers sont bien sûr réservés.

La « ratio legis » est de donner un horizon temps déterminé à l'investisseur, ainsi que parfois au promettant-vendeur qui s'est engagé à ne céder un bien-fonds qu'une fois les autorisations de mise en valeur accordées.

L'art. 4, al. 2 règle le sort des « prolongations de délais » pour l'administration dans le sens qu'un délai supplémentaire de 90 jours, au maximum, peut être accordé dans les cas limitativement énumérés.

Là encore, moyennant l'écoulement de 30 jours supplémentaires, la demande déposée est réputée comme acceptée.

Ainsi, en tout état, au terme d'un délai global de 180 jours, faute de décision intervenue en temps utile, l'opérateur pourra considérer qu'il est au bénéfice d'une autorisation de construire en conformité d'avec sa requête.

L'art. 4, al. 4 prévoit que le requérant qui souhaite exécuter les plans déposés et commencer les travaux devra en aviser le département par lettre recommandée.

Conséquences financières

Davantage de rapidité ira de pair avec davantage de recettes fiscales, l'investissement immobilier étant rendu plus attractif au travers d'une visibilité améliorée.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.