

*Date de dépôt : 28 novembre 2017*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de M<sup>me</sup> et MM. Stéphane Florey, Christina Meissner, Antoine Bertschy, Marc Falquet, Bernhard Riedweg et Patrick Lussi : Action déblocage ! Pour un déplafonnement provisoire du prix du terrain en zone de développement**

*Rapport de majorité de M. André Pfeffer (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Christian Dandrès (page 37)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. André Pfeffer**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement a examiné la motion 2139 lors de 9 séances, sous les présidences successives de M<sup>mes</sup> Beatriz de Candolle et Geneviève Arnold et MM. Christian Zaugg et Christian Dandrès. Les procès-verbalistes ont été M<sup>me</sup> Aurélie Krause et MM. Raffaele Chiriatti et Sacha Gonczy, que nous remercions vivement.

Le rapporteur de majorité présente, dans la première partie, brièvement les éléments et les faits déterminants et, dans la seconde partie, de larges extraits afin de transmettre avec objectivité les travaux effectués en commission.

## 1. Les éléments et les faits marquants

Les prix « administratifs » de 1000 F/m<sup>2</sup> en zone de développement :

- Les propriétaires du périmètre de « Seymaz Sud » ont sollicité une expertise sur leur bien. En cas de déclassement en zone de développement, la perte globale pour ces propriétaires de villa serait de 10 à 15% (l'évaluation est annexée).
- Beaucoup de propriétaires ont engagé toutes leurs économies, voire les avoirs de leur retraite, dans leur maison.
- L'imposition d'un prix « administratif » en dessous du prix du marché est une « expropriation partielle » !

La multiplication des oppositions et l'allongement des délais pour construire :

- L'obligation de vendre en dessous du prix du marché est indiscutablement un facteur de mécontentement.
- Des dizaines de propriétaires s'opposent dans les déclassements en zone de développement en cours de traitement (Seymaz-Sud, Pont-Rouge, voies CFF, Cointrin-Est, Contrin-Ouest).
- Les délais pour réaliser ces projets sont de 2 ou 3 décennies. Le projet de l'Ecu a même duré... plus de 50 ans ! De tels délais existent uniquement à Genève !

L'influence d'un déplafonnement sur les prix de location :

- Plusieurs intervenants ont relevé qu'avec un tel déplafonnement les prix de location n'augmenteraient que de 2 ou 3%.
- Selon le département, la majoration du prix de 650 F/m<sup>2</sup> à 1000 F/m<sup>2</sup>, octroyée par le CE M. Muller en 2012, avait provoqué une hausse des prix de location d'environ 10% (à l'exception de 2 ou 3 communes, l'augmentation éventuelle du prix payé aux propriétaires serait 3 fois inférieure).
- L'ensemble des coûts liés à l'acquisition des terrains, dont les prix payés aux propriétaires de villa, représente seulement 15 à 20% de l'investissement global admis par l'office financier du logement.
- L'augmentation des charges liée à un éventuel déplafonnement pourrait aisément être compensée (la construction représente 80 à 85% de l'investissement, une augmentation de la densité diminue le pourcentage du terrain, etc.).

Les avantages pour dé plafonner les prix payés aux propriétaires de villa :

- Un traitement juste et correct des propriétaires de villa. Ceux-ci payent presque 80% des impôts des personnes physiques de ce canton !
- Une accélération des constructions. Enfin des logements à disposition... !
- Une réduction des délais de construction de 10 ou 15 ans... aurait certainement un effet bénéfique sur les prix des logements. Cet élément bénéficierait à l'Etat et à toutes les Genevoises et tous les Genevois !

## 2. Les extraits des travaux de la Commission d'aménagement

M. Stéphane Florey, premier signataire, **rappelle que les procédures concernant la construction en zone de développement sont actuellement très longues.** Depuis mars 2013, date de dépôt de la motion, un certain nombre de quartiers ont évolué. Cependant, cela n'est pas dû à une accélération des procédures mais à l'aboutissement d'un long processus qui a duré plus d'une vingtaine d'années.

M. Florey indique que les motionnaires voudraient trouver et apporter des solutions concrètes pour accélérer ces procédures. Il a constaté **qu'énormément de temps était perdu lors de l'acquisition des terrains concernés car un grand nombre, voire la totalité, des propriétaires refusent de vendre en raison du prix qui leur est offert. En effet, comme cela a déjà été expliqué à plusieurs reprises, le prix d'acquisition en zone de développement ne permet pas aux propriétaires de trouver un logement à un prix équivalent.** Partant de ce principe, si l'on offre à ces propriétaires la possibilité de se reloger à un prix qui correspond au prix du marché, M. Florey pense qu'il serait possible de gagner entre quatre et cinq ans. En effet, d'après la loi, l'Etat a la possibilité après cinq ans d'exproprier le propriétaire et un dé plafonnement mesuré dans le temps permettrait de gagner du temps.

M. Florey rappelle que ce principe a largement fonctionné pour les zones agricoles. En effet, **M. Marc Muller avait proposé une augmentation du prix de vente du terrain de la zone agricole. Cette mesure avait considérablement accéléré le processus de construction.** M. Florey estime alors que, si une mesure de ce genre était appliquée, ne serait-ce qu'une année, à la zone de développement, elle permettrait de gagner du temps et d'accélérer les procédures en matière de construction.

Un commissaire PLR souhaite savoir pour quelles raisons ce dé plafonnement est limité à une année.

M. Florey répond qu'il est préférable de réaliser un premier essai, et la durée d'une année semble pour cela appropriée. Si cet essai se révèle concluant, les délais pourraient être prolongés. Il s'est aperçu que les propriétaires ne sont pas opposés à vendre, mais ils ne veulent pas perdre de l'argent dans la transaction. S'ils sont prévenus que, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2016, ils ont la possibilité de vendre au prix du marché, cela leur laissera le temps de vendre leur terrain puisque de toute manière, dans l'intervalle, ces propriétaires auront déjà reçu des offres, mais elles n'auront été que repoussées.

Le commissaire PLR demande si le droit de préemption de l'Etat subsisterait.

M. Florey répond par l'affirmative et il pense qu'il s'alignerait sur la pratique.

Le commissaire PLR demande si ce genre de mesure aurait comme conséquence immédiate que les prix du terrain varieraient en fonction de la localisation. Aujourd'hui, le prix maximum est de 1000 F mais il n'est pas obligatoire. Il ne connaît pas le nombre de transactions qui ont été faites récemment ni à quel prix, mais il se demande si des transactions récentes se sont faites sous ce prix-là.

M. Florey dit que, dans la pratique, plusieurs cas concrets montrent que, en zone de développement, l'Etat propose des prix nettement inférieurs par rapport aux promoteurs. Il cite l'exemple du quartier des Semailles à Lancy où le propriétaire se voyait offrir par l'Etat 200 000 F à 300 000 F de moins par rapport à ce que le promoteur lui proposait. Cette affaire s'est terminée au Tribunal et l'Etat a dû s'aligner sur le prix du promoteur pour pouvoir finaliser l'acquisition.

Le président comprend que la motion ne cible pas précisément les propriétaires de villa qui ont de la peine à se reloger mais qu'elle est générale.

M. Florey répond que, lorsque l'on décline de la zone de développement, il s'agit soit de la zone villas, soit de la zone industrielle. Sans que cela soit directement précisé dans le texte, la zone villas est principalement visée par cette motion.

Le président demande si M. Florey a analysé les conséquences que cette motion pourrait avoir sur les prix de vente futurs. En effet, les propriétaires peuvent vendre plus cher, mais il y a une limitation de la possibilité de répercuter les montants du prix de vente dans les plans financiers.

M. Florey estime qu'il y aura certainement des conséquences au niveau des plans financiers, mais elles ne seront pas insurmontables. A l'époque, il y

a certainement eu aussi des conséquences lors de la vente des zones agricoles où les plans financiers ont dû être revus à la hausse. Peut-être qu'il faudra densifier davantage ou prévoir une part plus importante de PPE par rapport aux LUP, mais M. Florey n'y voit pas de problème direct.

Un commissaire MCG se demande également pourquoi le déplafonnement est provisoire car, **si l'on souhaite un développement, il faudrait commencer par payer la valeur réelle. Si l'on paie le prix du marché et que cela est répercuté dans les plans financiers, il y aura des différences de prix selon la zone dans laquelle ces immeubles vont être construits. Le logement subventionné est intéressant, car le construit lui-même est sous contrainte. Cependant, si le terrain est également soumis à des contraintes artificielles, cela ne se fera pas.**

**Il se demande donc s'il ne serait pas préférable d'aller vers un déplafonnement du prix du terrain en zone de développement selon sa situation et sa valeur.**

M. Florey répond qu'il serait préférable dans l'idéal d'avoir un déplafonnement total. Vu les oppositions de part et d'autre, il était préférable d'avancer par petits pas.

**Si l'on souhaite un déplafonnement dans la durée, M. Florey propose d'apporter un amendement à cette motion.**

Un commissaire S se demande si cette proposition de déplafonnement n'est pas une spirale sans fin. En effet, avec un déplafonnement des prix, les petits propriétaires seront à terme perdants, car les prix augmenteront toujours et il y aura encore une difficulté pour trouver un relogement. Il se demande alors s'il n'y a pas une solution avec l'Etat pour qu'il reloge ces propriétaires. En débloquant les prix, il ne voit pas une solution qui permettrait à terme de ne pas aller vers une hausse des prix qui toucherait les petits propriétaires.

M. Florey dit qu'il n'y voit pas une perte pour le vendeur. Il revient sur l'exemple des Semailles qu'il a cité précédemment où les propriétaires ont pu racheter un bien équivalent à Versoix correspondant à leurs besoins. Si le prix est déplafonné, le prix de vente correspondant au prix du marché, ces propriétaires pourront racheter quelque chose d'équivalent. M. Florey est conscient du fait que, si le rachat se fait 10 ans plus tard, il risque d'y avoir un manque, mais, en partant du principe que toute personne doit se reloger immédiatement, les proportions seront sauvegardées et il n'y aura aucune perte.

Un commissaire PLR comprend **qu'une augmentation de prix n'est pas le but de la motion. Cette dernière vise davantage la libération des**

**terrains qui sont occupés par des villas et qui sont dévolus à de la zone de développement, respectivement à l'habitat collectif.** Il se demande si M. Florey serait satisfait si la commission venait à proposer d'autres solutions visant à la libération de terrains.

M. Florey dit **qu'il existe actuellement d'autres solutions, comme l'échange de biens. Il cite le cas d'une grande parcelle au Grand-Lancy où les enfants du propriétaire défunt se sont vu offrir deux appartements dans l'immeuble qui a été construit sur cette parcelle. Il constate que ce système d'échange fonctionne, mais, si le vendeur n'est pas intéressé par cette formule, il faudra de toute façon trouver une solution.** M. Florey estime que toute solution est bonne à prendre et la solution qui vient d'être évoquée en est une et celle que propose la motion en est une autre ; toute proposition est bonne mais le but est de débloquent un maximum de périmètres qui sont actuellement bloqués uniquement par le prix de vente du terrain.

Le commissaire PLR demande si les échanges dans leurs proportions sont suffisants. Le département a sorti une carte qui énumère les périmètres jugés « urgents ». Il rappelle qu'il s'agit de centaines de parcelles et, de ce fait, il se demande si la solution des échanges est suffisante.

M. Florey répond que tous les propriétaires de villa ne sont pas intéressés à trouver un appartement. Comme cela a été dit précédemment, l'échange est une possibilité et le déplaçonnement en est une autre. Cette solution permet de racheter un bien équivalent, donc la personne qui vend une villa pourra se racheter une villa et non un appartement. M. Florey pense que plus le propriétaire disposera de choix pour vendre son bien, plus le processus sera accéléré.

Un commissaire MCG comprend que cette motion a un autre mérite, celui de plus de liberté. On ne contraint pas le propriétaire à une donation. Cela est souhaitable car l'on va dans le sens d'une logique de vente. Par ailleurs, il rebondit sur les propos du commissaire S et dit que les petits propriétaires ne seront pas moins bien lotis car leur bien sera racheté au prix du marché ! De plus, les promoteurs vont payer le terrain au prix du marché. **Il pense que cette motion tombe à pic pour débloquent les choses et avoir une dynamique dans les zones de développement.**

Un commissaire PLR trouve l'idée intéressante, mais il estime que le contrôle du prix du terrain est consubstantiel à la zone de développement ; il n'est pas possible de concevoir une zone de développement sans un contrôle des prix. Il pense que, au lieu de supprimer le contrôle du prix du terrain pendant une année, il faudrait décider d'une libération complète. **Il n'y est**

**a priori pas défavorable, mais il y voit des risques importants. En effet, dans un environnement où l'on ne produit pas assez de quantité, cela aura forcément une incidence sur les coûts.** Il dit qu'il y a d'autres pistes, mais la proposition d'un déplafonnement total semble incompatible avec le principe même de la zone de développement. Il préfère creuser la question de la zone ordinaire qui a été oubliée à Genève. Par rapport à la période de dépôt de la motion, il n'est pas certain que le plafond de 1000 F soit un problème si important économiquement partout à Genève ; ce plafond est peut-être problématique dans certaines communes, mais leur nombre a certainement diminué et n'est pas forcément très élevé.

Il propose donc d'étudier cette motion, car **elle met l'accent sur le fait que les choses vont trop lentement. Il existe des zones de développement sur lesquelles il ne se passe rien depuis des décennies. Le prix est un facteur mais il en existe d'autres.** Il craint que, si cela est décidé, la zone de développement ne soit vidée de son concept principal. Il préfère avoir davantage de zones ordinaires, mais cela ne règle pas le problème des anciennes zones.

M. Florey dit qu'il n'est pas opposé à la zone ordinaire, mais le système actuel prévoit de construire des LUP avec des proportions qui permettent d'assurer une rentabilité. Cette motion, si le prix devait être déplafonné, changerait la proportion entre PPE et LUP, mais cela n'enlèverait rien à la zone de développement. M. Florey se rappelle d'une ancienne motion où l'Etat avait fait un bilan de toutes les zones de développement. **Il y avait un petit périmètre à la Gradelle pour lequel l'Etat avait clairement décidé d'abandonner, car la proportion de 10 logements n'était pas suffisante. Il pense malheureusement que 10 logements restent des logements et peut-être que les propriétaires se sont battus pour préserver leurs biens. Si le prix proposé était correct au départ, ces personnes auraient probablement vendu leur maison.**

**M. Antonio Hodgers dit que la question principale est de savoir comment arriver à une densification plus rapide des périmètres de la zone villas qui ont été désignés par le plan directeur cantonal ; la question fondamentale est de savoir comment traiter ces 11% des périmètres de la zone villas qui doivent être densifiés.** M. Hodgers précise que cette même question se pose dans le secteur du PAV où des entreprises sont installées. Cette question se pose également pour la zone agricole, sauf que la proportion de personnes est moindre. **M. Hodgers indique que la réponse à cette question est complexe et doit faire l'objet d'un approfondissement pour aboutir à un groupe qui travaillera durant quelque temps sur cette question afin de proposer au Conseil d'Etat ou au Grand Conseil une**

**série de mesures dans le but d'accélérer cette mutation.** Il pense que c'est là le fond de l'affaire et qu'il est illusoire de croire que ce n'est qu'une question de prix qui fait que les gens ne vendent pas en zone villas ; **les raisons des blocages peuvent être multiples, mais elles n'ont rien à voir avec les prix.**

**M. Hodgers estime qu'un déplafonnement des prix d'achat et de vente dans les zones de développement tel que proposé par la motion, sans toucher au prix de sortie, provoquera un dérèglement du système.** Contrairement à ce qui a été dit par le motionnaire, M. Hodgers indique que la part minimale de LUP est fixée par la loi et ne peut pas être négociée. Il est donc possible de se retrouver dans une situation où, par hypothèse, les terrains sont achetés bien au-dessus des prix usuels admis dans les plans financiers de l'office du logement mais où les prix de sorties sont trop élevés. M. Hodgers précise que le propriétaire vend plus cher mais que le promoteur se retrouve avec un prix élevé et, si le département ne permet pas de déplafonner les prix de la PPE ou des LUP, l'opération n'est plus rentable !

**M. Hodgers pense que la seule manière intelligente d'interpréter cette motion pour ne pas bloquer la construction tout en ne touchant qu'au prix du terrain est de déplafonner aussi les loyers et le prix des PPE. La conséquence est que l'on rendra plus cher le parc locatif et l'accès à la propriété ;** les anciens propriétaires seront certes mieux indemnisés mais l'accès sera restreint pour les nouveaux propriétaires. Si le prix des LUP n'est pas déplafonné, il y aura par ricochet une sur-augmentation des prix des PPE en zone de développement. M. Hodgers précise que tout ce qui a été dit est valable dans l'hypothèse où le marché donne plus que ce que l'office du logement amène. Cette motion a été déposée au début de l'année 2013, mais **le marché s'est entre-temps tassé et on sent un effet de reflux. Il n'est pas certain que le marché donne aujourd'hui plus de 1000 F par mètre carré (plus la valeur réelle de la maison).**

**Par ailleurs, M. Hodgers est totalement en accord avec les propos tenus. Si la commission souhaite tester un périmètre où l'Etat ne contrôle pas, il est favorable à essayer la zone ordinaire. Ici, on supprime ce « noyau dur » de la zone de développement. M. Hodgers rappelle donc qu'il est disposé à essayer la zone ordinaire sur quelques périmètres et il maintient cet engagement.** Il paraît plus simple d'avoir cette approche sur certains périmètres plutôt que de généraliser cette mesure sans en connaître sa véritable portée. M. Hodgers pense qu'il est préférable de réfléchir à l'addition des propositions pour offrir un cadre de vie agréable.

M. Vinh Dao rappelle que l'office du logement est conscient de cette problématique et que son objectif n'est pas de spolier les propriétaires. Cette



pratique de l'office du logement est ancienne et s'inscrit dans la LGZD. **Historiquement, cette valeur a été réévaluée pour tenir compte des conditions économiques de chaque période. La logique est donc de trouver cet équilibre entre la nécessité de satisfaire les besoins des propriétaires fonciers et la politique du logement de la zone de développement qui cherche à produire des loyers qui répondent aux besoins prépondérants de la population.**

M. Dao est interpellé par les considérants de la motion qui posent deux constats. Il y a premièrement cette notion de « blocage ». Il est conscient du fait que des difficultés particulières sont rencontrées dans certains périmètres mais que le nombre est stable s'agissant des transactions qui sont soumises au droit de préemption. M. Dao reprend l'exemple des Semailles qui a été cité précédemment par M. Florey et rappelle que 20 autres transactions se sont faites dans ce quartier avec la pratique des 1000 F par mètre carré. M. Dao dit que le second constat concerne les raisons de ces blocages. Par expérience, il affirme que la question du prix n'est pas l'unique raison de ce blocage et que d'autres éléments font que les propriétaires ne vendent pas. Concernant l'invite en elle-même, M. Dao précise que le prix du terrain constitue une part importante du prix de revient d'une opération. A titre d'exemple, **le terrain en zone villas représente entre 15% et 20% du prix de revient.**

Ainsi, un déplafonnement poserait la question d'une surcharge du prix de revient qui aurait immanquablement un impact sur le prix de sortie.

M. Dao indique que l'office du logement postule pour une stabilité des règles du jeu. Il estime en effet qu'il est préférable pour les acteurs économiques d'avoir une vision à long terme pour connaître la manière dont le système est régulé et les règles qui sont en vigueur. Aujourd'hui, il n'est pas possible de mesurer les effets que pourraient avoir de tels dispositifs provisoires. De plus, M. Dao rappelle qu'il n'a été question que des cas optimistes où un promoteur achète, mais qu'il n'a pas été question d'une surenchère sur les propriétaires privés par exemple (qui investissent dans une villa pour y séjourner et pas pour développer). On voit dans les jeux d'acteurs que la visibilité et le long terme jouent un rôle sur les négociations qui s'étalent dans le temps. Des événements de ce type ne sont pas favorables à la bonne issue des négociations foncières qui sont déjà compliquées sur d'autres aspects.

Enfin, pour reprendre les propos de M. Hodggers, M. Dao pense **qu'il y a aujourd'hui un déficit de monitoring sur les valeurs du marché. Il serait donc préférable de creuser cette question.** M. Dao pense qu'il y a aujourd'hui beaucoup d'a priori sur ces questions de valeur et chaque propriétaire imagine que son bien vaut une certaine somme. Il y a des cas

concrets où des propriétaires qui ont refusé une offre il y a trois ans reviennent aujourd'hui en disant qu'ils sont finalement intéressés par le rachat de leur parcelle. Cette notion de stabilité des prix est donc importante pour tous les acteurs, autant les promoteurs que les propriétaires.

**M. Dao ajoute que ce point a été soulevé dans le cadre des rencontres du logement. Il fera donc partie des propositions de réflexions et de mesures dans le cadre d'un futur rapport.**

M. Hodgers rappelle que s'est déroulé il y a quelques mois un débat sur les rendements admis pour le logement social en zone de développement où le Conseil d'Etat a dû préciser sa pratique. Il a dû s'expliquer notamment auprès des milieux de locataires qui souhaitaient avoir des loyers qui fluctuaient en fonction du taux hypothécaire de référence. La position forte du Conseil d'Etat a été de dire qu'il est nécessaire d'avoir un système stable sur le long terme dans lequel il n'est pas possible d'ajuster les loyers. De cette manière, l'investisseur sait que, pendant une période relativement longue, il dispose d'un rendement correct et stable.

M. Hodgers dit que la même posture est suivie par rapport au prix du marché sur les terrains en zone de développement où **l'Etat ne peut pas prétendre suivre un prix du marché de manière trop conjoncturelle car on ne connaît pas exactement ce prix du marché. Par conséquent, une politique de prix en zone de développement ne peut être aussi que « long termiste ».** Cela ne signifie pas qu'elle est déconnectée du marché, mais que, si le marché fluctue, la politique de l'Etat varie aussi. M. Hodgers précise que c'est ce discours qu'a tenu le Conseil d'Etat sur les rendements admis pour le logement social en zone de développement.

**Un commissaire MCG dit que, du moment que l'on s'est écarté de l'esprit de la loi qui consistait à fournir un avantage aux propriétaires en échange de la conduite d'une politique sociale du logement, il ne croit plus que le contrôle du prix soit consubstantiel à la LGZD. Il a l'impression au contraire que, vu l'incidence foncière de 15% à 20%, si l'on modulait selon les zones, on arriverait à une différence d'environ 18% à 24%.**

Il ne pense pas qu'une réflexion allant dans le sens d'une libéralisation du prix du terrain soit totalement hors de l'esprit de la loi à son origine. Dès lors, il croit que cette motion a tout son bon sens et a le mérite d'aller vers plus de dynamisme commercial. Il est possible de conserver le contrôle des prix par mètre carré de PPE et des loyers, tout en tenant compte des besoins prépondérants de la population.

Par rapport à la réflexion de M. Hodgers sur le prix du marché, il dit que c'est simplement celui qui est encaissé devant le notaire ! Si la personne est satisfaite de sa vente et qu'elle se situe au-delà des plafonds en zone de développement, il pense que le dynamisme ne sera que meilleur. Le commissaire MCG estime donc que cette motion a tout son sens.

**Un commissaire PLR demande à M. Dao s'il infirme ou confirme le fait que, lorsque l'Etat est amené à exproprier dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, ce n'est pas le prix figurant au plan financier qu'il faut retenir mais celui du quartier.**

M. Dao n'a plus connaissance de tous les faits finaux de la décision, mais il se souvient que la Cour avait conclu que le département n'avait pas pu démontrer qu'il n'y avait pas de différence entre la zone de développement et la zone ordinaire. Sur le fond, la Cour n'avait pas pris de position en tant que telle, mais elle avait souligné qu'il y avait une différence de prix entre les deux zones. La Cour a validé le prix de la commission d'estimation, sans pour autant se positionner sur le fond du problème.

Le commissaire PLR ajoute qu'il faudrait travailler davantage sur des mesures incitatives que sur des mesures d'expropriation, car ces dernières coûteraient très cher à l'Etat.

Un autre commissaire PLR dit que l'Etat a une action de contrôle sur le prix du terrain, car il décide de ce qui sera repris dans les plans financiers. En revanche, il n'est pas certain que cette armada de personnes qui analysent les plans financiers n'ait jamais fait baisser les coûts de construction dans la zone de développement. L'Etat accompagne le marché, mais il n'a jamais permis une construction de qualité à bon marché ; aucune démonstration n'a été faite que l'action de l'Etat sur les autres 80% ait eu pour effet de diminuer les coûts de construction.

Une commissaire UDC précise que, dans le cas des Semailles, le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 5 septembre 2013, *« a validé la prise de position de la Chambre administrative qui avait décidé que les 1000 F du mètre carré découlant de la pratique administrative suivie par le département ne correspondait en tout état pas à la définition de la valeur vénale devant permettre au vendeur de pouvoir racheter un bien immobilier dans des conditions similaires »*. Le Tribunal fédéral a ajouté que *« le calcul du prix au mètre carré devait se faire sur un comparatif d'actes d'achat de différentes parcelles voisines situées en zone ordinaire »*.

**La commissaire UDC constate donc que l'Etat a dû ajouter plusieurs centaines de milliers de francs au prix initialement proposé. Il faut donc tenir compte de la valeur du terrain et des prix de vente dans la même région et non pas du prix de l'office du logement.**

De plus, la commissaire UDC estime que toutes les options doivent être envisagées pour débloquer la situation. Elle est consciente du fait qu'il existe aujourd'hui d'autres options, notamment pour les propriétaires de villa qui voudraient se reloger dans une villa. Elle a également apprécié la remarque du commissaire MCG selon laquelle cette motion n'est qu'un essai sur une année. Considérant la longueur des transactions, on ne peut pas imaginer que ce soit une véritable révolution au niveau des pratiques à Genève. Cela ne mettrait en tout cas pas en péril toute la base de la zone de développement.

Par ailleurs, n'étant pas la première signataire de cette motion, elle demande à la commission de pouvoir consulter le premier signataire avant que la commission ne se détermine sur la motion de manière définitive, dans l'hypothèse où il souhaiterait la retirer.

**Un commissaire MCG rebondit sur ces propos. Il dit que l'administration fixe des standards et c'est cela qui permet ensuite de contrôler les loyers et les prix au mètre carré. Ces 80% sont la masse par rapport à l'incidence foncière, mais l'intervalle est un peu plus étendu pour tenir compte de la situation du bien. Il estime que cela permettra de débloquer la situation.**

Par rapport à l'arrêt qui a été cité, M. Dao dit que cela milite en faveur d'un monitoring sur ces questions. Il n'a pas été démontré que les valeurs de la zone ordinaire autour de Lancy étaient équivalentes à la zone de développement. A nouveau, la question sur le fond n'est pas tranchée.

Le président demande que le département envoie au Secrétariat général du Grand Conseil les références de l'arrêt cité.

M. Hodgers se rappelle qu'il existe un document sur les pratiques de l'office du logement. Il propose de joindre ce document à l'arrêt.

Un commissaire UDC suggère que le département fasse une présentation, montrant quelques exemples de plans financiers, avec une comparaison entre les prix définis en zone de développement et les prix définis en zone ordinaire. Il explique qu'il serait utile d'avoir un comparatif afin de savoir si cette motion aurait une vraie incidence financière ou non.

Le département explique qu'il sera difficile pour le département de faire des comparaisons, car il est impossible de savoir à quel montant un propriétaire vendrait son bien en zone de développement. Il se souvient que

le PLR, l'UDC et le MCG avaient refusé de voter le PL 10843 (chemin des Corbillettes) en contrepartie d'un déclassement en zone ordinaire d'une autre parcelle, ce qui a de grandes chances de voir le jour. Il explique que, en cas de tentative de comparaison par le département, ce terrain pourrait être un bon exemple.

Un commissaire MCG est d'avis qu'il faudrait mettre les dates à jour dans l'invite, si on veut mettre des dates. Il propose quant à lui de ne pas mettre de dates du tout. Il propose donc l'amendement suivant :

« invite le Conseil d'Etat

– à déplaçonner *le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché.* »

Un commissaire S remarque que le plafonnement est une garantie. Il ne comprend pas, étant donné les prix actuels du marché, pourquoi on souhaite déplaçonner. Les prix vont baisser.

Le commissaire MCG rappelle que le plafonnement est un prix maximal.

Un commissaire S comprend que l'objectif de la motion est de débloquer les projets de déclassements en ZD. Il demande de quels projets il s'agit exactement. Peut-être que les motionnaires, s'ils souhaitent faire des déclassements en ZD, devraient changer leur position sur les Corbillettes par exemple.

Un commissaire UDC indique au nom de ses collègues que le plafond est un facteur de blocage. C'était le cas pour les Corbillettes ; dans le projet d'aujourd'hui, il y a aussi de nombreux propriétaires qui s'opposent. Il y a aussi une opposition forte à Seymaz-Sud. Il y a eu une estimation du manque à gagner des propriétaires dans ce secteur : certaines personnes perdaient même de l'argent par rapport à leur prix d'achat. Le groupe UDC est persuadé que le plafonnement des prix retarde les projets.

**Un commissaire MCG indique que le plafonnement devient un obstacle lorsque le prix du marché est largement supérieur au plafond. Lorsqu'on a un prix bloqué à 1000 F à Cologny par exemple, alors que le prix est de 2000 F ou 3000 F, cela pose des problèmes de blocage et d'autres problèmes qu'il n'est pas besoin de citer.**

Il est opposé à la limite temporelle du déplaçonnement : il faut que l'on suive les prix du marché. Cela ne s'oppose pas à une mixité sociale. Il est vrai qu'une commune avec un prix inférieur à 1000 F aura une mixité sociale différente. Il ne faudrait pas forcer des égalitarismes vides de sens qui bloquent le développement du canton.

Un commissaire PLR remarque que M. Savary parlait de présenter des éléments sur l'évolution des prix des terrains. Cela pourrait répondre à la motion.

**Un commissaire UDC est d'avis que le dé plafonnement aura un impact faible sur le prix des futurs logements construits. Le prix du terrain n'est qu'un facteur de 15-20% sur l'ensemble d'un projet immobilier. Si les vendeurs étaient mieux traités, cela changerait au maximum 2 ou 3% sur l'ensemble de l'investissement.**

**Un commissaire S remarque que ce n'est pas ce que la motion demande. On peut en revanche demander un avis politique du département. Il rappelle que le prix du terrain peut dépasser les 20% du projet immobilier. Les 2 ou 3% du commissaire UDC dépendent aussi du prix pratiqué sur le terrain.**

Il souhaite entendre le département sur la motion.

Le commissaire MCG s'oppose à cette demande d'information purement dilatoire. Cela fait des dizaines d'années qu'on fait face à ce blocage. Il demande formellement le vote.

Un commissaire S est d'avis que déterminer le « dé plafonnement » en fonction du « prix du marché » semble être une notion byzantine. Il est très difficile de déterminer les prix du marché à Genève, notamment pour les parcelles très réduites.

Un commissaire MCG est d'avis que cette notion est claire. Le département va s'inspirer des prix du marché pour fixer son prix. Par exemple, pour Cologny, le département va constater que les prix se pratiquent autour des 3000 F et il va déterminer un prix à 2800 F. Il faut un zonage qui tienne compte du prix du marché.

M. Pauli demande de quel arrêt du TF il est question.

Une commissaire PLR explique qu'il s'agit de l'arrêt du 5 septembre 2013. *« ... a validé la position de la chambre administrative qui avait décidé que les 1000 F le m<sup>2</sup> découlant de la pratique administrative suivie par le département ne correspondait en tout état pas à la définition de la valeur vénale devant permettre au vendeur de pouvoir racheter un bien immobilier dans des conditions similaires. »*

M. Pauli confirme qu'il s'agit d'un arrêt du TF sur le contrôle des prix.

**Un commissaire MCG explique que, avec cette motion, il sera possible de distinguer d'une part un terrain situé dans une commune comme Lancy et d'autre part un terrain situé à Cologny, car ces deux terrains présentent des valeurs économiques très différentes. Selon lui, le**

**département peut faire une simulation de l'impact de la motion sur les plans financiers en prenant une moyenne entre des zones onéreuses et d'autres moins onéreuses.**

M. Vassilis Venizelos explique, sans vouloir anticiper la capacité de l'office cantonal concerné de réaliser la simulation, qu'il craint qu'une telle comparaison soit difficile à effectuer. Il est en effet compliqué de savoir pour quel montant un propriétaire serait prêt à vendre son terrain compte tenu des caractéristiques du marché libre. Il souligne avoir bien compris les attentes de la commission. Il propose de prendre contact avec l'office concerné afin qu'il puisse, premièrement, transmettre les documents demandés au mois de septembre et, deuxièmement, préparer une présentation qui exposera des comparaisons, dans la mesure du possible.

Un commissaire MCG pose une question aux rédacteurs de la motion sur la phrase : « *Que le prix que peut espérer le propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement* ». Il demande si cette phrase signifie qu'un propriétaire possède un terrain vide et qu'il puisse acheter un logement avec le fruit de la vente de ce terrain. Il demande aussi ce que signifie réellement ces 1000 F.

M. Florey explique qu'il s'agit du prix plafond pour le terrain en zone villas.

Le commissaire MCG demande si le but serait de racheter le terrain et d'offrir un logement au propriétaire.

M. Florey rappelle la pratique actuelle. Si un terrain avec des villas est déclassé en zone de développement, le prix du terrain est plafonné à 1000 F le m<sup>2</sup>. Le problème est qu'avec un terrain plafonné à 1000 F le m<sup>2</sup> il est impossible de racheter un logement de même type et de même valeur dans une zone ordinaire car les prix des terrains se situent entre 1500 F et 2000 F le m<sup>2</sup>.

**Un commissaire MCG explique que la législation actuelle est carcérale pour le logement car elle implique des formes d'expropriations matérielles qui font que les propriétaires ne vendent pas. Les personnes concernées par une modification de zone vers une zone de développement avec un prix fixé à 1000 F ne vendent pas. Tout le processus de construction est alors bloqué. Toute la sagesse de la motion est d'aligner la réalité économique sur les plans financiers.**

**Il pense que, s'il n'y a pas de déplafonnement dans chaque zone de développements, la procédure de construction prendra entre vingt et trente ans. Il pense qu'il serait bien de continuer dans le sens de cette motion. Il désire que le département effectue et présente des simulations de coûts.**

M. Venizelos précise que le département a pour préoccupation de libérer les terrains en zone de développement et, ainsi, réaliser le PDCn. Il souligne que la problématique soulevée par cette motion le préoccupe également. Il rappelle que le Conseil d'Etat a apporté une série d'éléments à travers la réponse à la motion M 2091. Il reconnaît que la charge foncière représente une variable importante dans l'ajustement des prix du logement. Il précise que, dans la charge foncière, il n'y a pas uniquement le prix du terrain mais également la valeur du bien immobilier (maison et aménagements extérieurs). Il rappelle que la problématique est particulièrement sensible et que les équilibres entre les propriétaires, les promoteurs, les acquéreurs et les locataires sont vite perturbés. Il prend l'exemple de l'augmentation, il y a quelques années, du prix en zone villas à 1000 F le m<sup>2</sup>, qui a induit une augmentation de 10% des loyers. Il rappelle que le Conseil d'Etat et le département ont pris une série de mesures comme la pratique administrative en 2012 qui permet de proposer au propriétaire des solutions pour se reloger et qui permet aussi d'obtenir des plus-values dans certaines situations. Il précise que le département n'a pas connaissance d'une masse de transactions qui seraient bloquées à cause du plafond à 1000 F. L'objectif suivi par le département est de reloger les personnes en agissant sur la valeur de remplacement à travers une pratique administrative décidée en 2012 et d'une augmentation du prix à 1000 F décidée il y a quelques années. Il convient de rappeler que, même si le prix est un facteur important dans les blocages qui peuvent être rencontrés, il y a d'autres aspects qui doivent être pris en compte tels que l'attachement du propriétaire à son terrain, à son bien immobilier et à son quartier.

Selon M. Jan Doret, d'après son expérience, les raisons de ventes sont diverses et portent moins sur des considérations d'ordre économique que sur des considérations personnelles et familiales (âge, succession, déménagement professionnel). Il rappelle que, lorsque M. Muller avait élevé le prix du m<sup>2</sup> en zone villas de 400 F à 1000 F, ni la FPLC, ni les opérateurs privés n'avaient observé le boom des ventes annoncé. Cela est dû, selon lui, davantage à la rareté de l'offre de relogement qu'au prix du terrain. C'est pourquoi la FPLC s'est mise, depuis quelques années, à construire des villas et des logements en PPE (propriété par étage) afin de proposer des échanges à des propriétaires qui peuvent ainsi libérer des terrains qui sont concernés par un déclassement et acquérir un nouveau logement. C'est pour lui la seule manière d'éviter des blocages.



**Il ajoute que les acteurs privés avec lesquels la FPLC collabore tiennent le même discours.**

**Le prix que peut espérer un propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement équivalent dans le même quartier.**

**M. Doret existe que l'espoir d'un propriétaire de trouver un logement équivalent dans le même quartier est bien davantage contrecarré par le fait que, en général, il n'existe pas de logement équivalent disponible.**

*« De nombreux projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement. »*

**Selon M. Doret, cette affirmation est incorrecte. Il explique qu'il n'existe pas de projets de construction qui sont bloqués uniquement à cause du plafonnement. Il admet qu'il existe des projets bloqués, mais cela est dû à d'autres motifs tels que la procédure d'opposition, la présence d'une zone réservée selon le PDCn ou encore en raison d'un problème de double imposition en fonds zone agricole (p. ex. Cherpines).**

*« Cette mesure permettrait de débloquent bon nombre de dossiers en vue de la réalisation rapide de logements. »*

**M. Doret rappelle sa position exprimée plus haut : le prix n'est pas décisif dans la décision de vente. Selon lui, c'est l'offre de logement qui est déterminant dans la décision de vente.**

**M. Doret rappelle que, en 2013, lorsque la motion a été déposée, le prix des terrains en zone villas avait déjà commencé à baisser. Il donne l'exemple de Chêne-Bougeries où le prix du terrain est passé de 2000 F/m<sup>2</sup> à 1300 F/m<sup>2</sup>. La motion paraît donc moins pertinente au vu de cette baisse de prix.**

**M. Doret ajoute que, sur d'autres communes où des déclassements sur fonds zone villas sont prévus, la fourchette de prix entre le plafonnement et le prix du marché est suffisamment réduite pour affirmer que la question du prix n'est pas réellement problématique. Il indique que la FPLC compte environ une douzaine d'actes d'achat de ce type par année. Le secrétariat qui effectue les négociations n'enregistre que peu d'échecs et ces derniers ne sont en général pas dus au prix. A sa connaissance, il n'existe qu'un seul cas où le prix a été un facteur de blocage.**

**M. Doret explique qu'un déplafonnement limité dans le temps pose un problème de droit en matière d'équité de traitement, notamment dans l'année qui suivrait la fin du déplafonnement. Il explique que la jurisprudence admet des variations de prix en matière immobilière, mais il ignore quelle serait sa position juridique en cas de « retour en arrière » sur le prix.**

M. Doret conclut en expliquant que cette motion pose une question de fonds de savoir si l'Etat doit agir sur les prix fonciers. Selon lui, cette motion répond négativement à cette question. Il conçoit que cette opinion puisse être défendue sans pour autant y adhérer. Il ajoute que, parmi les économistes, seul Milton Friedman et ses disciples soutiennent une totale absence d'intervention étatique en matière de prix de terrain. Il indique que la quasi-totalité des penseurs économiques partisans du libéralisme sont de l'avis opposé, car contrairement aux biens de production industriels, qui peuvent être mis sur le marché en abondance et en concurrence, le sol est un bien commun qui ne peut pas être démultiplié. En effet, ces économistes pensent que l'intervention régulatrice de l'Etat sur les prix du sol est un droit régalien nécessaire, en faveur de l'économie. Il indique que cette question a été traitée par d'éminents économistes.

**Un commissaire PLR demande si la FPLC n'a pas effectivement ressenti un mouvement d'enthousiasme lors de la libération de dizaines de périmètres au moment du passage de 650 F/m<sup>2</sup> à 1000 F/m<sup>2</sup>. Il rappelle que ce changement de prix a permis d'épuiser la zone de développement dans la couronne suburbaine déclassée il y a 40 ans.**

M. Doret estime que l'effet du prix a été minime et limité dans le temps.

Le commissaire PLR demande d'où vient le manque de terrain évoqué par M. Doret et demande s'il s'agit d'un manque de planification foncière.

M. Doret explique qu'il existe plusieurs causes. Il estime que le manque de terrain aujourd'hui est dû à d'anciennes décisions jugées opportunes à l'époque et qui déploient des effets pervers aujourd'hui. Il explique, à titre d'exemple, qu'à Veyrier, dès le moment de l'instauration des zones villas, leur nombre n'a cessé d'augmenter jusqu'à représenter plus de la moitié de la commune. Plus tard, une modification législative a permis la densification des zones villas. Cependant, l'excès de construction a entraîné un gel de certains projets durant plusieurs décennies. Selon lui, afin d'augmenter le nombre de terrains, il serait nécessaire de déclasser environ 3% des zones agricoles tout en tenant compte du Grand Genève (terrains en territoire français).

Le commissaire PLR demande s'il est vrai que la FPLC refuse les acquisitions en zones réservées parce qu'elles sont bloquées durant plusieurs années. Il demande s'il ne serait pas plus opportun de proposer des déclassements plutôt que des zones réservées.

M. Doret explique que la FPLC ne choisit pas les procédures de déclassement. Cependant, le temps n'est pas un facteur de frein à l'acquisition de terrains. Il indique qu'une promesse de vente peut être

éventuellement signée bien que personne ne veuille signer des promesses de vente sur 5 ans. Il indique que, pour les zones réservées qui représentent environ 10% des zones villas, il existe également le fait que certains propriétaires attendent avant de vendre. Des promesses de vente ou même des actes de vente peuvent être signés rapidement si des personnes sont pressées, notamment pour des raisons successorales. Il indique que la FPLC est encline à considérer les zones réservées nécessitant un travail sur le long terme.

Le commissaire PLR demande si M. Doret se positionne en faveur ou en défaveur des zones réservées.

M. Doret estime qu'il ne lui revient pas d'en juger la pertinence, car il explique que les zones réservées ont été décidées par le parlement.

Le commissaire PLR souligne que le parlement a décidé d'une procédure de zone réservée mais que c'est le Conseil d'Etat qui décide de l'existence ou non d'une zone réservée et de son ampleur.

Il demande s'il est plus rapide d'instituer une procédure de déclassement ou une zone réservée, sachant que cette dernière ouvre une première voie de recours de 5 ans, puis une deuxième voie de recours donnant lieu à un déclassement.

M. Doret estime qu'une procédure de déclassement immédiate est préférable en l'espèce.

Le commissaire PLR rappelle que la problématique de la zone agricole soulevée par M. Doret est importante. Il demande si M. Doret est au courant des démarches du Conseil d'Etat pour renégocier la SDA.

M. Doret sait que des efforts sont faits dans ce sens et que les services de M. Hodgers ont rencontré Doris Leuthard, il ne connaît cependant pas les détails, mais il souhaite un déblocage, car sans cela les accords passés avec la France voisine seront caducs et les 50 000 logements prévus seront abandonnés.

Un commissaire MCG indique que parmi les auteurs cités par M. Doret, aucun parmi ces derniers ne fixe de prix plafond, ils plaident plutôt pour des mesures d'accompagnement de la part de l'Etat.

Il rappelle que M. Doret estime que le plafonnement à 1000 F/m<sup>2</sup> de terrain ne pose pas de problème, qu'aucun ou peu de projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement et que la mesure proposée n'est pas incitative.

**Il explique que la réalité économique à Genève implique des zones ou le terrain au m<sup>2</sup> est plus cher que d'autres. Il prend pour exemple la zone villas dont les prix varient fortement entre Cologny/Vandœuvres/**

**Choulex, et Vernier/Meyrin. Cette différence n'est pas prise en compte dans le plafonnement à 1000 F/m<sup>2</sup>.**

Il explique que le sens de cette motion est de se rapprocher de la réalité économique car, lorsque cette réalité est verrouillée, les blocages risquent de se multiplier. Il estime qu'avec une majoration du prix au m<sup>2</sup> de 15% l'effet prix sur les loyers serait de l'ordre de 3 à 4%. Il donne l'exemple d'une personne qui désire se loger : il est probable que cette dernière soit prête à payer un loyer qui passe de 1300 F à 1350 F ; cela permettrait de débloquer la situation.

De plus, il ajoute que le boum annoncé lors du passage à un plafonnement de 650 F/m<sup>2</sup> à 1000 F/m<sup>2</sup> sera visible plus tard car une procédure peut prendre plus 20 ans.

M. Doret explique qu'il n'est pas attaché inconditionnellement au prix de 1000 F sachant que parfois il peut être dépassé et absorbé soit par des transferts de droits à bâtir avec les voisins soit par le plan financier. Il rappelle que l'opportunité de conclure une vente dépend de l'acceptation de l'OCLPF en fonction de l'IUS des bâtiments futurs. M. Doret insiste sur le bienfait des échanges de terrains contre logements. Ces échanges peuvent s'opérer notamment avec des villas construites par la FPLC. De plus, le prix plafond de 1000 F/m<sup>2</sup> permet, selon lui, de maintenir au mieux un équilibre entre les intérêts contradictoires d'un côté des vendeurs de l'autre côté des acheteurs.

Les difficultés de construire ne sont pas dues au prix plafond de 1000 F/m<sup>2</sup>. Premièrement, il est demandé à M. Doret, au vu de son expérience, quelles seraient les incidences d'un déplafonnement momentané du prix du terrain sur les plans financiers ; deuxièmement, quelle incidence il y aurait pour les propriétaires qui réaliseraient leur bien dans le cadre d'un déplafonnement provisoire après la répartition des droits à bâtir, par rapport à ceux qui construisent actuellement.

M. Doret explique que tous les propriétaires ne souhaitent pas retirer le plus d'argent possible de leur bien et que certains d'entre eux sont prêts à participer au développement de leur quartier. Les personnes chargées des négociations au secrétariat de la FPLC incitent les propriétaires à effectuer une expertise sur leur bien afin d'en connaître une estimation du prix. Cette estimation sert de base aux négociations. Selon M. Doret, au vu de la période actuelle marquée par une tendance à la baisse, le prix n'est plus un facteur de frein aux négociations. M. Doret ajoute que l'incidence d'un déplafonnement sur le plan financier impliquerait, pour les fondations immobilières, une impossibilité de proposer des prix plus bas.

Un commissaire S demande si le plafonnement de 1000 F est bien un plafond et si les prix peuvent se trouver en dessous de ce plafond.

M. Doret confirme cela.

Le commissaire S demande si ce déplafonnement est de nature à bloquer les ventes en raison de la période annoncée d'une année.

M. Doret explique que ce cas de figure est possible. Il souligne aussi que, à la fin de la période, le retour à un plafonnement risque de poser des problèmes d'ordre juridique. Il rappelle que, toutefois, ces cas de figure sont à relativiser, car les motifs de vente tiennent davantage à des situations personnelles et familiales qu'à une recherche de maximisation du profit. M. Doret rappelle que la plupart des propriétaires ne sont pas des promoteurs. De surcroît, les ventes sont souvent dues à des questions d'héritages.

Une commissaire PLR demande si, dans le cas où un prix dépasse les 1000 F/m<sup>2</sup>, il y a une pondération de la valeur du bâtiment sur le prix du terrain au m<sup>2</sup>.

M. Doret répond par l'affirmative.

La commissaire PLR demande une précision quant au mécanisme d'échange de villas évoqué par M. Doret.

M. Doret explique que les logements sont construits sur des terrains acquis par la FPLC à l'instar des Corbillettes où il existe quatre villas ainsi qu'à La chapelle-Les Siers (Plan-les-Ouates) où sont bâties deux villas. Ces logements sont disponibles pour des personnes qui désireraient vendre leur terrain mais qui ne trouvent pas de lieux pour se reloger. M. Doret note également que la FPLC acquiert des parts de PPE afin de faciliter ces échanges.

La commissaire PLR explique qu'il lui semble paradoxal que la FPLC contribue à la construction de logements afin d'en libérer d'autres.

M. Doret admet une tendance de solidification de la part de la FPLC dans le cas de villas regroupées et juxtaposées. Cependant il note que d'autres projets existent tels que des bâtiments plus légers et facilement démontables. Il explique que le choix des constructions relève d'une évaluation des différentes zones. En effet, il est nécessaire de différencier les zones de fonds villas en procédure de mutation dans lesquels on s'attend à des changements rapides et d'autres zones où aucune construction ne risque de voir le jour dans les 60 prochaines années (lorsque la morphologie ou la géologie ne permettent pas la construction d'immeubles).

Un commissaire MCG rappelle que, lors d'un achat d'un bien de PPE en zone de développement, il existe un contrôle des prix sur 10 ans. Il demande

si le fait d'augmenter cette période à 15 ans pourrait contribuer à stabiliser les prix et libérer certains logements, allant dans le sens de cette motion.

M. Doret explique qu'une autre alternative peut exister : la PPE de grande superficie. Il indique qu'une comparaison a été effectuée sur des terrains publics entre la propriété par étage de grande superficie et la location (loyer libre) en zone de développement. La différence en faveur de la propriété par étage en grande superficie est supérieure à 400 F par mois. Il indique que, dans les groupes de suivi du PAV, ce dispositif pourrait intéresser les fonctionnaires de l'Etat de Genève.

Le commissaire MCG demande confirmation que, en PPE, les habitants sont propriétaires du bâti sans pour autant posséder le terrain sur lequel le logement est construit.

M. Doret confirme cela. Il explique qu'une personne qui acquiert ce type de logement est exemptée de l'investissement dans le terrain (qui représente environ 20% du coût total). Elle payera cependant une rente de droit de superficie. La rente demandée par la FPLC aux coopératives d'habitation est de 3,75% de la valeur du terrain. Toutefois la valeur du terrain est bloquée à une certaine date. Sachant que les droits de superficies sont bloqués entre 60 et 99 ans renouvelables, cela devient d'autant plus intéressant pour les habitants en PPE. De plus, sur le plan fiscal, les professionnels de l'immobilier payent un impôt correspondant à 40% de l'état locatif alors qu'un propriétaire de villa ou d'appartement est taxé à 25% d'un loyer théorique, bien souvent correspondant à la moitié d'un loyer réel sur le marché. De surcroît, un propriétaire peut déduire de sa déclaration d'impôt les frais d'entretien.

Un commissaire UDC note que selon M. Doret le prix n'est pas un facteur de blocage, que les expertises préalables demandées aux vendeurs établissaient un prix se rapprochant des 1000 F/m<sup>2</sup>, ainsi qu'à Chêne-Bougeries, le prix s'élevait à 1300 F/m<sup>2</sup>. Il demande si la différence entre le prix donné par l'expertise en zone de développement et le prix en zone villas ordinaire ne constitue pas un préjudice pour les personnes qui souhaitent vendre un terrain en zone de développement.

M. Doret explique que les préjudices sont à relativiser, car l'augmentation du prix du terrain en zone ordinaire n'est pas due à une volonté des propriétaires mais à d'autres facteurs, indépendamment des actions des propriétaires qui tirent un avantage de cette situation. Il explique qu'une étude montre que, dans les années 1950, le salaire d'une journée de travail correspondait à la valeur de 5-6 m<sup>2</sup> de terrain. Aujourd'hui, 5 à 6 journées de

travail correspondent à 1 m<sup>2</sup>. De ce fait, il est, selon lui, nécessaire de trouver une forme de régulation du prix en fonction de la solvabilité des individus.

Le commissaire UDC demande s'il serait utile de changer les critères en fonction des quartiers et, ainsi, de renoncer à une application uniforme du plafonnement du prix.

M. Doret répond que la légitimité de l'uniformité se trouve dans la solvabilité générale des personnes. A Genève, un plafonnement par quartier risquerait d'augmenter le déséquilibre déjà existant entre la rive gauche et la rive droite. Toutefois, selon lui, ces différences pourraient, le cas échéant, être absorbées par des fonds de compensation intercommunaux.

Un commissaire MCG explique que, d'une manière générale, il conçoit l'argument de M. Doret qui explique que d'autres facteurs que le prix poussent les personnes à vendre (situation familiale, changement de vie,...). Cependant, il estime qu'en regardant de plus près, une fois que la personne s'est décidée à vendre, elle désirera retirer le prix correspondant à la valeur du marché. C'est donc à ce moment-là que des blocages peuvent survenir alors même que toutes les raisons évoquées par M. Doret sont remplies.

M. Doret explique que, selon lui, les choses ne se déroulent pas de cette manière dans la réalité.

### ***Audition de M<sup>me</sup> Carole-Anne Kast, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)***

1. *« Les logements vacants sont rares est chers. »*

Selon M<sup>me</sup> Kast, le problème des logements est leur rareté. Le prix élevé est donc une conséquence de la pénurie.

2. *« Les familles de la classe moyenne sont contraintes à s'exiler en France voisine. »*

M<sup>me</sup> Kast estime que l'utilisation du mot « contraintes » n'est pas pertinente, car il s'agit plutôt de choix opérés par certains acteurs. Elle relève que les familles de la classe moyenne sans passeport suisse ne disposent généralement pas d'une telle possibilité (accès au marché de l'emploi, enseignement, etc.)

3. *« Les propriétaires dont le bien est déclassé en zone de développement n'ont aucun intérêt à vendre. »*

Selon M<sup>me</sup> Kast, cette phrase constitue une généralisation vide de sens, car, en général, les propriétaires d'une parcelle déclassée en zone de développement font une opération très intéressante en vendant, pour autant

qu'ils ne doivent pas se reloger pour vendre. Le problème n'est pas le prix du terrain mais le manque de possibilité pour se loger.

4. *« Le plafonnement à 1000 F le mètre carré de terrain pose problème. »*

M<sup>me</sup> Kast estime que cette phrase est erronée, car le problème n'est pas le prix du terrain mais le manque de logements. Elle rappelle que le prix de vente du terrain n'est pas plafonné pour le vendeur, mais qu'il existe uniquement une limitation de la valorisation du prix dans le plan financier autorisé par l'Etat. Le promoteur peut donc acheter plus cher, il doit néanmoins réduire sa marge. A cet égard, elle invite la commission à relire l'audition du RPSL ou de M. Michel Burgisser de 2010 à propos du PL 10635.

5. *« Le prix que peut espérer un propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement équivalent dans le même quartier. »*

M<sup>me</sup> Kast explique une nouvelle fois que la question est plus celle de la disponibilité que celle du prix. Par ailleurs, lorsqu'un terrain est déclassé en zone de développement, soit il est impossible d'acquérir une villa dans le même quartier car ce dernier n'est plus un quartier de villas, soit il y a de grandes possibilités d'acheter un appartement dans le nouveau quartier construit. En outre, la possibilité d'acquérir un bien dans le futur quartier est même favorisée par les directives du DALE.

6. *« De nombreux projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement. »*

M<sup>me</sup> Kast explique que cette phrase est erronée, car les projets de constructions bloqués le sont pour d'autres raisons que le plafonnement. Ces raisons seront évoquées plus bas.

7. *« La mesure proposée se veut incitative »*

M<sup>me</sup> Kast estime que cette annonce appartient aux signataires de la motion.

8. *« Aucun changement de zone n'est requis »*

M<sup>me</sup> Kast indique ne pas comprendre le sens de cette phrase dans le contexte.

9. *« Cette mesure permettrait de débloquer bon nombre de dossiers en vue de la réalisation rapide de logements »*

M<sup>me</sup> Kast estime que cette phrase est également incorrecte car le facteur principal de blocage est le manque de possibilité de se reloger ainsi que les changements du cadre de vie. En effet, ce dernier est un élément fondamental dans la décision de s'installer ailleurs pour un propriétaire. Il s'agit d'un « effet domino », à savoir que le chantier et la construction du premier



immeuble dans le quartier finissent par convaincre les propriétaires restants de partir car le cadre de vie n'est plus le même. Réussir à changer le cadre de vie est le moyen le plus rapide pour engager une densification de secteur.

Pour conclure, M<sup>me</sup> Kast indique que la majorité des considérants évoqués plus hauts s'appuie sur des constats erronés et que ces derniers induisent des solutions simplistes qui ne permettront pas d'atteindre l'objectif annoncé par la motion : accélérer la construction de logements en zone de développement. Elle estime que la mesure proposée par la motion aura un effet inflationniste sur le prix des terrains, des opérations, et donc du logement genevois dans son ensemble. Elle invite donc les commissaires à rejeter cette motion.

La présidente remercie M<sup>me</sup> Kast pour sa prise de parole et demande s'il y a des questions.

Un commissaire UDC remercie M<sup>me</sup> Kast pour sa présentation et indique avoir deux questions. Premièrement, il demande comment et pourquoi le district de Nyon a construit autant de logements que le canton de Genève ces dernières années. Deuxièmement, il demande quelles sont les raisons des lenteurs de procédures de construction à Genève. Il rappelle que les procédures prennent 15 ans en moyenne à Genève alors qu'elles sont de 4-5 ans dans d'autres cantons.

M<sup>me</sup> Kast, sur la question des districts de Nyon, explique qu'elle n'a pas la réponse. Cependant, elle admet que le canton de Vaud est plus décentralisé en matière d'urbanisme bien qu'elle ignore s'il existe une réelle accélération des procédures dans le système vaudois où les autorisations de construire sont délivrées par les communes contrairement à Genève où elles sont délivrées par le canton. Toutefois le délai entre le dépôt d'une demande de construction et son autorisation est d'environ 6 à 18 mois. Selon M<sup>me</sup> Kast, la différence avec d'autres cantons est probablement due à un processus législatif de déclassement différent. Elle explique, cependant, que le laps de temps entre la demande de déclassement et la réalisation du projet est en général compris entre 5 et 8 ans et non 15 ans.

M<sup>me</sup> Kast explique que la motion vise à convaincre un propriétaire de vendre son terrain. Cependant, il existe, selon elle, d'autres moyens efficaces tels que les outils d'échange de terrains contre appartements. Il s'agit, selon elle, de trouver des « ponts » qui permettent aux personnes qui vendent leur terrain de retrouver un logement.

Un commissaire Ve explique que, dans la première invite, le déplafonnement est fixé pour une durée d'une année. Il demande quelles seraient les conséquences juridiques d'une telle mesure temporaire.

**M<sup>me</sup> Kast explique qu'il existe des mesures conjoncturelles, notamment pour la compensation de la valeur du bâti. Lors de la réévaluation des prix par le conseil d'Etat en 2006, le passage de 650 à 1000 F/m<sup>2</sup> en zone villas déclassée en zone de développement, il avait été admis, durant une année, une compensation du bâti à la valeur à neuf (sans tenir compte de la vétusté). M<sup>me</sup> Kast estime que la mesure d'une année promue par la motion aurait un effet d'aubaine chez certains propriétaires qui désireraient vendre dans ce bon laps de temps mais n'aurait pas d'effet incitatif dans la mesure où le délai d'une année est trop court pour se projeter.**

Le commissaire Ve demande si, selon M<sup>me</sup> Kast, dans l'hypothèse où le conseil d'Etat y, la motion n'aurait pas d'effet.

M<sup>me</sup> Kast répond que certaines personnes profiteraient d'un « effet d'aubaine », indépendamment de leur volonté.

Une commissaire EAG demande à M<sup>me</sup> Kast quels seraient effectivement les facteurs incitatifs et les facteurs de blocages à la vente d'un terrain en zone de développement.

M<sup>me</sup> Kast estime que la plupart des personnes sont satisfaites de leur situation, elles sont habituées à un cadre de vie donné et éprouvent une certaine résistance au changement. En cas de déclassement, il est probable que l'habitant d'un quartier de villas soit réticent à la construction d'un immeuble dans son voisinage. Le cas échéant, le cadre de vie de cette personne changera de facto (immeuble voisin, davantage de trafic, etc.). A ce moment-là, il est probable que cette personne décide de se projeter ailleurs. Selon M<sup>me</sup> Kast, le changement de cadre de vie, induit soit par une promotion privée sur le secteur, soit par une maîtrise foncière publique, est le premier facteur incitatif pour la vente d'un terrain.

M. Venizelos indique que, si la commission l'accepte, le conseiller d'Etat M. Antonio Hodggers souhaite apporter quelques éléments sur ce dossier.

**Un commissaire PLR explique que, à la lumière des précédentes discussions, il souhaiterait connaître les réflexions du département quant à l'opportunité de modifier légèrement cette motion : il estime que la phase actuelle de rapprochement des prix du marché avec le prix plafond de 1000 F/m<sup>2</sup> peut être propice à un changement. Il se demande s'il est opportun de garder des prix plafonds qui n'évoluent pas en fonction du marché. Il indique que certaines dérives sont susceptibles de voir le jour lorsque les prix du marché sont fortement au-dessus du plafond. En effet, une personne qui serait contrainte à vendre son terrain au prix plafond risquerait de se sentir lésée et ainsi tenter de contourner**

la loi. Il propose de profiter de la situation conjoncturelle de rapprochement des prix afin de passer à une évolution dynamique du prix contrôlé, lequel serait plafonné à un certain pourcentage du prix du marché. Il ajoute aussi qu'il serait intéressant de discuter d'une éventuelle différence de prix en fonction de la localisation.

M. Hodgers comprend la logique de cette opération coup de poing : éviter que le prix des sols soit bradé. Il dit qu'il n'est pas pour faire des opérations de ce type, car seulement quelques personnes vont en profiter ; de plus, **il y aura un blocage, car les personnes attendront une autre opération de la sorte pour vendre. Il mentionne que le marché a besoin de prévisibilité alors que cette action est hasardeuse. Il admet que le plafond de 1000 F le m<sup>2</sup> est un peu rigide par rapport à la réalité du foncier.**

Il explique qu'il peut y avoir deux solutions. La première serait de mieux informer les propriétaires sur les différents moyens d'indemnisation qu'ils ont à choix. Il indique que même les grands acteurs de l'immobilier ne les connaissent pas tous.

**Il exprime que la meilleure indemnisation est de recevoir une propriété par étages dans la nouvelle zone développement, car le propriétaire bénéficie de la marge du promoteur.**

**Il dit que la deuxième solution est de faire évoluer la question des loyers en fonction des fonciers, des gabarits et des qualités architecturales.**

Il termine en affirmant qu'ils ne sont pas inertes sur le sujet, mais qu'ils trouvent cette action trop radicale.

**Un commissaire UDC relève que le département a toujours défendu que ce plafonnement n'a pas d'influence sur le marché ; mais, lorsqu'ils écoutent certains propriétaires, ce n'est pas le même son de cloche. Il affirme que ces personnes ont l'impression d'être spoliées.** Il indique que l'UDC défend la propriété privée ; partant de ce postulat, les propriétaires ont le droit à un minimum d'intérêts sur leur droit de propriété. Il nuance toutefois la motion en disant que l'UDC se contenterait d'avoir une certaine souplesse avec ce plafond ; il faut faire cette indemnisation en fonction de la typologie et du lieu de situation du fond.

Il mentionne qu'il a été choqué par les propos tenus par le département concernant **le déclassement de la zone villas à Chêne-Bourg. Il a été dit que les 44 opposants invoquaient des griefs usuels qui ne posent pas de problème à régler sur le plan pénal.** Il indique qu'il n'est pas d'accord avec ce procédé. Il termine en disant qu'ils maintiennent leur motion, sauf si des propositions sont faites pour assouplir le plafond.

**M. Hodgers propose de suspendre la motion jusqu'à qu'il puisse avoir les discussions nécessaires avec les partenaires. Il indique qu'ils reviendront ensuite présenter les résultats.**

Un commissaire UDC explique qu'on a demandé lors de la dernière plénière de remettre la motion à l'ordre du jour. On estime que les périodes de suspension ont trop duré. On souhaite vivement que le vote se fasse ce soir.

Une commissaire S est d'avis qu'il serait précipité de voter ce soir. On n'a plus tous les éléments en tête, notamment la position du département. Il serait nécessaire d'entendre le CE et l'OCLPF sur cette question. On est en train de voter un PL sur les catégories des logements qui peut considérablement changer la donne. Il serait ainsi opportun d'entendre au moins l'OCLPF.

**Un commissaire PLR trouverait intéressant que l'OCLPF explique pour quelles raisons il n'y a aucune prise en compte de la localisation du bien lors de l'estimation du prix. Les niveaux de prix ont certes changé, mais pas la manière de les aborder. On se trouve dans une société qui bouge très vite : il faut envisager une évolution des pratiques. Cette audition pourrait aller dans le sens des motionnaires.**

Un commissaire MCG rappelle que la motion date du 27 mars 2013. Il n'est en rien précipité de la voter ce soir. On est tous convaincu qu'un déplafonnement fait sens, même sans l'audition de l'OCLPF. Il appuie fortement le vote de la motion aujourd'hui même.

**Un commissaire UDC ajoute que le département a toujours dit qu'il n'y avait jamais eu de cas en ZD de propriétaire qui aurait perdu de l'argent par rapport au marché actuel. Le département avait aussi promis pendant 6 ou 7 mois qu'il reviendrait avec une proposition pour augmenter le prix (1000 F/m<sup>2</sup> actuellement). Le troisième point à mentionner est un rapport d'un expert architecte. Il a fait une évaluation pour le compte de propriétaires de villa. Il en ressort que la péjoration est très importante pour les propriétaires. Pour l'ensemble des 15 propriétaires, il y avait une perte de 6 millions par rapport aux prix du marché actuels. Dans ce même périmètre, il y a deux cas de propriétaires qui perdaient de l'argent par rapport à leur prix d'achat.**

Il propose de joindre cette étude au rapport sur la motion. Pour toutes ces raisons, le groupe UDC est convaincu qu'il faut aller de l'avant et voter ce soir.

Un commissaire EAG souhaite qu'on puisse procéder à quelques auditions avant de pouvoir voter. Il ne faudrait pas prendre une décision précipitée.

**Un commissaire PLR rappelle qu'il s'agit d'une motion, c'est-à-dire un signal politique. Il serait enclin à aller de l'avant ; on attend depuis très longtemps. On a parfois l'impression que le département ne prend pas en compte les inquiétudes des députés. En revanche, il ne sait pas ce que signifie le verbe « déplaçonner » dans la motion. Il faut que le CE comprenne ce que l'on souhaite. Il faut peut-être préciser un peu les choses.**

Un commissaire UDC précise qu'il n'y a pas de montant fixe dans la motion : c'est une question de principe. Ce serait un signal politique fort.

Un commissaire Ve rappelle que la motion a été traitée, suspendue, puis est arrivée en traitement dépassé et a été renvoyée en commission. Il ne voit pas pourquoi on se précipiterait pour voter. La seule audition à faire est celle du CE. On pourra prendre une décision après. Le vote immédiat n'a pas été clairement explicité lors du vote sur le renvoi en commission en plénière. Si on avait présenté les choses comme cela, on ne l'aurait peut-être pas renvoyée ainsi.

**M. Savary indique que le département est disponible pour présenter ses réflexions. Soit on peut donner une réponse qui risque de répéter ce que la commission sait déjà, soit on peut attendre encore quelque peu. En effet, on est en train d'analyser plusieurs aspects. Le premier est l'évaluation du foncier.**

**Il y a un mouvement de baisse en ce moment. Il n'est pas sûr que les 1000 F soient dépassés sur la majeure partie du territoire aujourd'hui. On ne sait pas non plus ce que veut dire le « court terme » de la motion. On réfléchit sur du long terme. Ce qui importe aux acteurs est la stabilité et la prévisibilité. Il semble raisonnable de revenir à la commission d'ici la fin de l'année pour donner un état des lieux plus exhaustif et voter en conséquence.**

Un commissaire MCG est d'avis qu'il n'y a nulle précipitation à voter aujourd'hui. Il y a urgence à donner un signal politique.

M. Savary explique qu'on peut prévoir une audition avant les fêtes avec un état de situation.

Un commissaire UDC demande à ce que l'on vote ce soir. Evidemment, la mention d'une année dans la motion n'est plus valable. Il propose de modifier l'invite de la manière suivante : « à déplaçonner le prix des terrains en zone de développement. »

Un commissaire PLR propose l'amendement suivant :

« à **modifier** le prix **admis** des terrains en zone de développement. »

Un commissaire MCG est d'avis qu'il faudrait mettre les dates à jour dans l'invite, si on veut mettre des dates. Il propose quant à lui de ne pas mettre de dates du tout. Il propose donc l'amendement suivant :

« invite le Conseil d'Etat

– à déplafonner **le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché.** »

Un commissaire S remarque que le plafonnement est une garantie. Il ne comprend pas, étant donné les prix actuels du marché, pourquoi on souhaite déplafonner. Les prix vont baisser.

**Un commissaire MCG rappelle que le plafonnement est un prix maximal.**

Un commissaire S comprend que l'objectif de la motion est de débloquent les projets de déclassements en ZD. Il demande de quels projets il s'agit exactement. Peut-être que les motionnaires, s'ils souhaitent faire des déclassements en ZD, devraient changer leur position sur les Corbillettes par exemple.

Un commissaire UDC indique au nom de ses collègues que le plafond est un facteur de blocage. C'était le cas dans les Corbillettes ; dans le projet d'aujourd'hui, il y a aussi de nombreux propriétaires qui s'opposent. Il y a aussi une opposition forte à Seymaz-Sud. Il y a eu une estimation du manque à gagner des propriétaires dans ce secteur : certaines personnes perdaient même de l'argent par rapport à leur prix d'achat. Le groupe UDC est persuadé que le plafonnement des prix retarde les projets. Il se rallie à la proposition d'amendement proposé.

**Un commissaire MCG indique que le plafonnement devient un obstacle lorsque le prix du marché est largement supérieur au plafond. Lorsqu'on a un prix bloqué à 1000 F à Coligny par exemple, alors que le prix est de 2000 F ou 3000 F, cela pose des problèmes de blocage et d'autres problèmes qu'il n'est pas besoin de citer.** Il est opposé à la limite temporelle du déplafonnement : il faut que l'on suive les prix du marché. Cela ne s'oppose pas à une mixité sociale. Il est vrai qu'une commune avec un prix inférieur à 1000 F aura une mixité sociale différente. Il ne faudrait pas forcer des égalitarismes vides de sens qui bloquent le développement du canton.

Un commissaire PLR remarque que M. Savary parlait de présenter des éléments sur l'évolution des prix des terrains. Cela pourrait répondre à la motion.

**Un commissaire UDC est d'avis que le dé plafonnement aura un impact faible sur le prix des futurs logements construits. Le prix du terrain n'est qu'un facteur de 15-20% sur l'ensemble d'un projet immobilier. Si les vendeurs étaient mieux traités, cela changerait au maximum 2 ou 3% sur l'ensemble de l'investissement.**

Un commissaire S demande un avis politique du département. Il rappelle que le prix du terrain peut dépasser les 20% du projet immobilier. Les 2 ou 3% du commissaire UDC dépendent aussi du prix pratiqué sur le terrain. Il souhaite entendre le département sur la motion.

Un commissaire MCG s'oppose à cette demande d'information purement dilatoire. **Cela fait des dizaines d'années qu'on fait face à ce blocage. Il demande formellement le vote.**

**Un commissaire PDC comprend que le prix en ZD peut poser problème pour certains propriétaires. Mais dé plafonner les prix de manière définitive met en péril le principe même de la ZD qui est le contrôle des prix par l'Etat. Si tous les propriétaires vendent à des prix prohibitifs, il devient inutile d'avoir de la ZD. La ZD est faite pour permettre à l'ensemble de la population genevoise de se loger. Cette motion est dangereuse.**

Le président met aux voix la demande de la prise de position du département sur la motion :

Pour : 6 (3 S, 1 PDC, 1 Ve)
Contre : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Abstention : –

La demande est refusée.

Un commissaire S est d'avis que déterminer le « dé plafonnement » en fonction du « prix du marché » semble être une notion byzantine. Il est très difficile de déterminer les prix du marché à Genève, notamment pour les parcelles très réduites.

Un commissaire MCG est d'avis que cette notion est claire. Le département va s'inspirer des prix du marché pour fixer son prix. Par exemple, pour Cologny, le département va constater que les prix se pratiquent autour des 3000 F et va déterminer un prix à 2800 F. Il faut un zonage qui tienne compte du prix du marché.

Le président met aux voix l'amendement MCG suivant :

« invite le Conseil d'Etat :

- à déplaçonner *le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché ;* »

**Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)**

**Contre : 6 (3 S, 1 PDC, 1 Ve, 1 EAG)**

**Abstention : –**

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix la M 2139 telle qu'amendée :

**Pour : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)**

**Contre : 6 (3 S, 1PDC, 1 Ve, 1 EAG)**

**Abstention : –**

La motion est acceptée.

Catégorie de débat préavisée : 2



## **Proposition de motion (2139-A)**

### **Action déblocage ! Pour un déplafonnement provisoire du prix du terrain en zone de développement**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que les logements vacants sont rares et chers ;
- que les familles de la classe moyenne sont contraintes à s'exiler en France voisine ;
- que les propriétaires dont le bien est déclassé en zone de développement n'ont aucun intérêt à vendre ;
- que le plafonnement à 1 000 F le mètre carré de terrain pose problème ;
- que le prix que peut espérer un propriétaire ne lui permet pas de racheter un logement équivalent dans le même quartier ;
- que de nombreux projets de construction sont bloqués à cause de ce plafonnement ;
- que la mesure proposée se veut incitative ;
- qu'aucun changement de zone n'est requis ;
- que cette mesure permettrait de débloquer bon nombre de dossiers en vue de la réalisation rapide de logements ;

invite le Conseil d'Etat

- à déplafonner le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché ;
- à faire la promotion de cette mesure auprès des propriétaires concernés.



**Association des propriétaires de la zone Seymaz Sud  
du Plateau de Bel-Air à Chêne-Bourg**



## **Comparaison des prix des villas entre une zone villa et une zone de développement 4A**



## L'impact financier d'une zone de développement

L'Association Seymaz Sud a mandaté la société Analyse et Développement Immobilier sarl, Carouge, pour effectuer l'évaluation des prix des villas si elles sont



- En zone villa
- ou
- En zone de de développement 4A

La société Analyse et Développement Immobilier sarl, fait partie des quelques sociétés indépendantes spécialisées dans l'expertise de biens immobilier. Elle est reconnue et approuvées par les grandes banques de la place et diverses collectivités publiques <http://www.expert-immo.ch>.

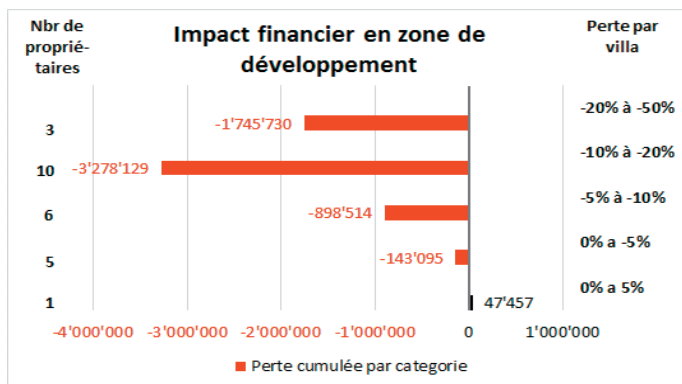
25 propriétaires de villas de la zone Seymaz Sud ont demandé l'expertise de leurs biens sur des bases de valeur très conservatrices

Ces expertises furent effectuées entre juillet et septembre 2017. Elles furent établies sur la base de relevés et documents remis par les propriétaires (plans, photos intérieures et extérieures des biens, etc.) ainsi que les états cadastraux, mais sans procéder à ce stade à une visite des objets. Elles resteront donc à valider par les services compétents.

Les résultats sont les suivants :

**La perte cumulée sur 25 biens est de Frs 6'018'011.-**

- 24 propriétaires font des pertes pour un montant de plus de Frs 6 million !!
  - o Perte moyenne de plus de Frs 250'000.- par propriétaire
  - o Perte de plus de Frs 800'000.- pour un propriétaire
- 1 seul propriétaire fait un gain d'environ Frs 50'000.-





La valeur en zone de développement serait nettement inférieur au prix d'achat et de rénovation de plusieurs villas (jusqu'à plus de 25% !). Un déclassement ferait perdre des montants importants à plusieurs propriétaires, voir leurs villas si les banques exercent leurs droits de gage sur certains biens (baisse de la valeur de gage par rapport au prêt existant)

## L'Association Seymaz Sud

Nous sommes L'association des propriétaires privés des terrains et villas situés entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz fondée le 6 juin 2016, zone que le Grand Conseil a dénommé "Seymaz Sud" et qu'il souhaite densifier.

Nous regroupons environ 80% des propriétaires

Nous souhaitons prendre en main notre avenir de manière concertée et responsable. Nous travaillons à la recherche de solutions en terme d'aménagements, innovantes et créatives tant architecturales, juridiques que financières et ceci afin que toutes les parties concernées s'accordent à mettre en œuvre un éco-quartier préservant un milieu naturel unique tout en préservant les intérêts économiques des propriétaires de cette zone.

Nous avons comme vocation non seulement de préserver la valeur de nos biens, mais également d'éviter que le modèle proposé par l'Etat nous soit ne nous soit imposé (Zone de développement 4a).

Nos missions sont

- Eviter d'être spoliés, que certains même, perdent une partie importante de leurs économies et de leurs deuxièmes piliers, voire d'avantage.
- Proposer de nouvelles alternatives pour ce périmètre en terme d'aménagement en mesure de convenir à toutes les parties concernées (propriétaires, Commune de Chêne-Bourg et Canton de Genève)

Chêne-Bourg, le 20 novembre 2017

Date de dépôt : 28 novembre 2017

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le Groupe UDC achève la législature en rouvrant le débat sur la question des plans financiers établis pour les zones de développement.

Dans le cadre des discussions sur le projet de déclassement du secteur dit des « Corbillettes » (10843-A et 10843-B), les socialistes avaient mis en exergue l'importance de la zone de développement face à une majorité politique désireuse de mettre à bas les mécanismes de lutte contre la spéculation foncière.

La zone de développement poursuit notamment deux objectifs : éviter le gaspillage du territoire et permettre à la population de se loger à des prix raisonnables. Le contrôle prévu par le régime de la zone de développement limite la possibilité de répercuter les prix de vente des terrains sur les futurs habitants.

Cette politique de modération est une contrepartie demandée aux propriétaires qui bénéficient d'une importante plus-value lors de la réalisation du potentiel de logements contenu dans ces secteurs. Le plafond prévu inclut la valeur de la parcelle et également celle de la maison.

Il est donc erroné de considérer, comme le laisse entendre l'UDC, que les propriétaires de villa seraient spoliés.

En réalité, le problème soulevé par certains propriétaires est autre. Ces derniers estiment que les montants admis ne leur permettent pas de se reloger en faisant l'acquisition d'une nouvelle villa. Pour tenter de répondre à cette préoccupation, le Conseil d'Etat a mis en place des mesures destinées par exemple à permettre au propriétaire de participer à la réalisation de logements sur sa parcelle, ces propriétaires pouvant être relogés *in situ* dans l'un des nouveaux appartements.

Dans le cadre du traitement du projet de loi précité (10843-A et 10843-B), le département chargé du logement avait indiqué que rehausser les prix admis

dans les plans financiers à 1500 F par mètre carré aurait pour conséquence de renchérir les loyers des futurs appartements de plus de 20%. La mesure préconisée par l'UDC ne serait donc pas sans conséquence néfaste pour la majorité de la population.

Eu égard à la crise du logement qui frappe les locataires et ceux qui souhaitent le devenir, il importe de maintenir les mécanismes de régulation qui ont fait leurs preuves.

La minorité appelle donc le Grand Conseil à refuser la motion 2139.