

Proposition présentée par les députés:

M^{me} et MM. Jean-Michel Gros, Hugues Hiltbold, Olivier Vaucher, Jean-Marc Odier, Jean Rémy Roulet, René Koechlin, Pierre Weiss, Gabriel Barrillier, Louis Serex, Gilbert Catelain, Jacques Jeannerat, Patrice Plojoux, Beatriz de Candolle, René Desbaillets et Yvan Galeotto

Date de dépôt: 18 mars 2005

Messagerie

Proposition de motion déclassement du domaine bâti agricole

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

- la pénurie actuelle de logements ;
- la volonté de déclasser des terrains agricoles impropres à la culture (toiletage de la zone agricole) ;
- l'existence d'un certain potentiel dans cette zone pour la construction de logements ;
- le souhait des agriculteurs eux-mêmes de pouvoir mettre en valeur leurs biens immobiliers, en particulier ceux qui ne sont plus affectés à l'agriculture,

invite le Conseil d'Etat

- à proposer le déclassement en zone constructible de tous les hameaux sis en zone agricole ;
- à proposer d'une façon générale le déclassement de tout le domaine bâti de la zone agricole, notamment lorsqu'il s'agit d'un habitat groupé ;

- à élargir ce déclassement aux terrains situés à l’entour de ces hameaux ou dudit domaine bâti, dès lors que ces terrains ne sont pas cultivés (jardins, vergers privés et autres) ;
- à maintenir les conditions fiscales réservées aux agriculteurs dès lors que ceux-ci continuent à utiliser leurs bâtiments pour une fonction purement agricole.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans le but d'améliorer la situation du logement à Genève, plusieurs propositions ont récemment vu le jour. Parmi celles-ci, une motion réclamant le déclassement de 1% de la zone agricole vient d'être envoyée au Conseil d'Etat, et une initiative populaire est lancée visant le même objet. Ces projets visent tous la zone agricole, car elle constitue le potentiel territorial essentiel qui se prête à la construction de nouveaux logements.

Dans les débats qui entourent la problématique de la zone agricole, on répète depuis des décennies qu'il conviendrait de recenser les parcelles « peu propices à la culture ». On entend par là des portions de territoire sises en zone agricole, mais à l'intérieur d'une zone construite, ou des terres particulièrement infertiles (suite par exemple à l'exploitation de gravières). On parle ainsi de « toilettage de la zone agricole ». Or, s'il est vrai qu'une telle opération implique un certain potentiel constructible, ce dernier demeure toutefois assez limité.

Par contre, s'il existe une zone agricole impropre à la culture, c'est bien à l'évidence la portion de celle-ci qui appartient au domaine bâti, et en particulier aux hameaux. La plupart de ceux-ci sont sis en zone agricole, alors que souvent, ils n'ont plus aucune vocation agricole. C'est pourquoi la présente proposition de motion demande au Conseil d'Etat qu'il élabore d'urgence un train de projets de lois visant le déclassement systématique des hameaux du canton. La proposition s'étend à tout le domaine bâti du canton sis en zone agricole (en principe les groupes d'habitations, voire, selon les cas, des habitations isolées). Nous laissons au Conseil d'Etat le choix de la zone dans laquelle, selon les cas, devrait être déclassé le domaine bâti en question. En 4A, en 4B, en zone 5 villas, selon la situation et la volonté des communes ; c'est pourquoi nous nous sommes limités au terme de « zone constructible ».

La notion de hameau nous semble trop restrictive : il s'agit souvent d'un groupe d'habitations qui figurait déjà sur la carte Siegfried datant du XIX^e siècle. Ce qui fait par exemple que Montfleury ou Verbois n'ont pu être déclassés malgré le vœu des communes de Satigny et Russin. Et lorsqu'un déclassement est accepté, les limites « au ras des habitations » sont tellement restrictives qu'elles empêchent toute réalisation cohérente. C'est pourquoi les motionnaires souhaitent inclure les alentours des maisons (jardins, cours de

fermes, vergers privés, etc.), ces alentours n'étant à l'évidence pas propices à la culture.

Pour les auteurs de la proposition, il ne s'agit pas pour autant de s'attaquer au patrimoine des agriculteurs. La valeur de rendement de ce dernier, qui a permis dans notre pays la transmission de domaines agricoles à des conditions avantageuses (ou tout simplement possibles) doit être maintenue, tant que l'agriculteur ne réalise pas les possibilités offertes par le déclassement. Celui qui continue à utiliser ses biens immobiliers à des fins purement agricoles doit continuer à voir ceux-ci estimés à la valeur de rendement.

Il est difficile de circonscrire avec précision le potentiel de construction de logements qu'entraînerait la présente proposition. Nous ne disposons pas des chiffres concernant le nombre d'hectares que compte le domaine bâti en zone agricole. Ce que nous savons en revanche, c'est que la zone agricole genevoise couvre environ 13 000 hectares, mais que la surface agricole utile (SAU) en compte un peu plus de 10 000. Force est bien de constater qu'un potentiel existe. Il serait d'ailleurs intéressant de connaître le nombre de mètres cubes inoccupés dans les fermes et maisons villageoises.

Il est intéressant de prendre connaissance d'une enquête qu'a menée Agri-Genève (ex-Chambre genevoise d'agriculture) auprès de ses membres. A la question : « Globalement, souhaiteriez-vous un assouplissement de la législation relative à la transformation pour le logement des bâtiments existants en zone agricole qui n'ont plus d'affectation agricole ? » la réponse est oui à 98% ! Malheureusement, les auteurs de la présente motion se sont rendu compte que d'éventuels assouplissements se heurtent immédiatement à une législation extrêmement restrictive. Le seul moyen de remédier à cette situation consiste à sortir ces bâtiments de la zone agricole.

Mesdames et Messieurs les députés, il existe, à l'évidence, un important potentiel de logements dans le domaine bâti agricole ; c'est pourquoi nous vous demandons de réserver un bon accueil à la présente proposition de motion.