

Date de dépôt : 10 février 2016

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Beatriz de Candolle, François Haldemann, Ivan Slatkine, Nathalie Fontanet, Jean Romain, Antoine Barde, Frédéric Hohl, Serge Hiltbold, David Amsler, Christophe Aumeunier, Michel Ducret, Christiane Favre, Gabriel Barrillier, Nathalie Schneuwly, Pierre Conne, Patricia Läser, Pierre Ronget, Patrick Saudan, Edouard Cuendet, Alain Meylan, Pierre Weiss, Charles Selleger, Fabienne Gautier pour des échanges « terrains-appartements » : construire sans spolier

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 27 août 2015, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le Grand Conseil de la République et canton de Genève considérant :

- que la pénurie de logements demeure sévère : on ne dénombrait en 2011 que 556 logements vacants, soit un taux de 0,25 % alors qu'il faut, pour en sortir, tendre vers un taux de 2 %, huit fois supérieur;*
- que le nombre de logements en construction est toutefois en nette hausse, de même que le nombre de projets et de procédures en cours;*
- que des conditions-cadres inadéquates entraînent inévitablement blocages et prolongations des procédures;*
- que la pratique actuelle relative aux zones villas déclassées en zones de développement implique le plus souvent une lourde perte pour le propriétaire de villa poussé à se séparer de son bien, ainsi qu'obligé de quitter son quartier;*
- que la réalisation rapide de nombreux logements supplémentaires, dans une dynamique de regain de confiance entre les différents acteurs, pourrait être rendue possible si la pratique ne tendait pas à léser les propriétaires en opposant leurs intérêts à ceux des promoteurs et de l'Etat, et indirectement de la population,*

invite le Conseil d'Etat

- *à modifier la pratique administrative en vigueur des transactions de terrains sis en zones de développement afin de favoriser les échanges « terrains – appartements », entre promoteurs et propriétaires, de valeur comparable, cas échéant répartie sur plusieurs objets dans le cadre de la promotion visant le terrain concerné ou d'une autre promotion;*
- *à informer promoteurs, propriétaires et grand public de cette nouvelle pratique ainsi qu'à la promouvoir activement;*
- *à considérer que, dans ce contexte particulier, le propriétaire de terrain ne sera pas considéré par l'administration fiscale comme un professionnel de l'immobilier lorsqu'il ne multiplie pas ce type d'opération;*
- *à attribuer aux appartements reçus en échange d'un terrain, une durée de pré-possession équivalente à celle qui prévalait sur le terrain concerné dans la mesure où l'échange s'est réalisé dans les 5 ans après l'adoption d'un PLQ.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat souligne qu'il œuvre sans relâche à combattre la pénurie de logements qui sévit à Genève depuis de nombreuses années. Dans ce contexte, il partage pleinement l'avis des motionnaires selon lequel il convient de favoriser la libération des terrains pour permettre la réalisation de logements.

C'est pourquoi en 2012 déjà, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a adopté une pratique administrative (PA/SI/032.01), qui intègre les éléments de la première invite de la présente motion en prévoyant ce qui suit :

« Le principe consiste à dédommager, en sus du prix admis par l'office, le propriétaire usager d'un terrain bâti si cela est nécessaire pour lui permettre de se reloger à des conditions équivalentes. Ce principe est valable quelle que soit l'affectation des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles.

En échange de son terrain, le propriétaire concerné peut recevoir des appartements en PPE dans un immeuble qui sera édifié avec ses droits à bâtir.

Le prix de revient des appartements donnés en échange du terrain ne peut en principe pas dépasser le prix admis pour le terrain.

Trois appartements au maximum peuvent en principe être donnés en échange du terrain.

Les appartements concernés sont désignés dans l'accord provisoire de vente.

Les prix de vente autorisés (pour l'échange) correspondent au prix de revient (sans marge de bénéfice et risque).

L'échange n'a pas d'incidence sur les prix de vente des autres appartements.

En cas de vente d'un appartement reçu en échange d'un terrain, le département peut autoriser un prix différencié. La plus-value ne peut en principe pas dépasser 50% du prix fixé pour l'échange.

Lors d'une éventuelle revente ultérieure, le contrôle du prix s'exerce selon les modalités habituelles, en tenant compte du prix défini en application de la présente pratique. »

Ainsi, pour inciter les propriétaires de villas sises en zone de développement à céder leur terrain pour permettre la construction de logements, le DALE leur permet d'acquérir jusqu'à trois appartements échangés contre le terrain à un prix attractif, qui ne tient pas compte de la marge de risque généralement admise pour le promoteur et enfin il les autorise à réaliser une plus-value en cas de revente des appartements concernés.

La pratique administrative susvisée a été publiée sur le site Internet de l'office cantonal du logement et de la planification foncière et toutes les associations professionnelles concernées en ont été dûment informées. Le Conseil d'Etat a ainsi devancé les motionnaires et répondu aux deux premières invites de la présente motion dès 2012.

Il est d'ailleurs satisfaisant de constater que cette pratique a commencé à porter ses fruits : au chemin de l'Ecu à Vernier par exemple, elle permettra la réalisation de 15 logements HM et 23 logements PPE, dont la livraison est prévue fin 2016.

S'agissant de la troisième invite, le Conseil d'Etat considère qu'il y est également répondu dans le sens voulu par les motionnaires. En effet, dans un courrier du 4 avril 2012 portant sur les mesures destinées à favoriser la vente de villas sises en zone de développement, adressé aux associations représentatives des propriétaires et des professionnels de l'immobilier, il a indiqué que compte tenu « *du caractère ténu de la frontière entre gestion du patrimoine privé et commerce professionnel d'immeubles ainsi que de la marge d'appréciation dont l'administration fiscale dispose en la matière, cette dernière fera preuve de bienveillance lorsqu'une telle opération lui sera soumise. Ainsi, l'administration fiscale n'assimilera-t-elle pas une opération de ce type à un commerce professionnel d'immeuble lors de la revente de ces appartements. Au-delà, l'administration fiscale restera ouverte au droit de*

qualifier la vente différemment, si la vente s'écarte d'une gestion de bonus pater familias. »

Enfin, s'agissant de la quatrième invite, le Conseil d'Etat rappelle qu'elle est contraire aux dispositions légales fédérales en vigueur et plus précisément à l'article 12, alinéa 5, de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990 (LHID), qui prévoit que les cantons veillent à ce que les bénéfices réalisés à court terme soient imposés plus lourdement. Toutefois, conscient que la libération des terrains revêt une importance primordiale dans le cadre de la politique du logement, il ne manquera pas d'examiner si d'autres mesures, permettant de favoriser les propriétaires qui acceptent cette libération, pourraient être envisagées.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP