

Date de dépôt : 12 janvier 2010

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :

- a) PL 10125-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)**
- b) PL 9178-A** **Projet de loi de M^{mes} et M. Laurence Fehlmann Rielle, Alain Etienne et Françoise Schenk-Gottret modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)**

Rapport de majorité de M. Christophe Aumeunier (page 1)

Rapport de minorité de M. Eric Stauffer (PL 10125) (page 71)

Rapport de minorité de M^{me} Laurence Fehlmann Rielle (PL 9178) (page 76)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné ce projet de loi lors de 11 séances qui se sont déroulées les 7 mai 2008, 14 mai 2008, 28 mai 2008, 4 juin 2008, 11 juin 2008, 3 septembre 2008, 10 septembre 2008, 17 septembre 2008, 24 septembre 2008, 1^{er} octobre 2008 et 15 octobre 2008.

L'ensemble de ces séances a été présidée par M. Alain Etienne. Le conseiller d'Etat Mark Muller en charge du DCTI, les membres de l'administration, M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, MM. Pascal Chobaz, Didier Mottier, Jean-Charles Pauli, Jean-Pierre Viani, Philippe Daucourt,

Jean-Marc Sermet ont suivi très régulièrement nos travaux et ont amené l'ensemble des explications techniques souhaitées par la Commission.

Les procès-verbaux ont été tenus avec rigueur par M. Cédric Chatelanat ainsi que par M^{me} Marianne Cherbuliez. Toutes ces personnes sont franchement remerciées pour la qualité de leurs contributions.

Préambule

Le projet de loi dont il est question traite d'une taxe sur la plus-value foncière. Ainsi, il s'agit de traiter les « avantages et inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement » (cf article 5, alinéa 1 LAT), en considérant l'avantage majeur résultant d'un passage de zone agricole non constructible en une zone à bâtir. Le projet de loi s'inscrit dans le contexte général de la politique prônée par le Conseil d'Etat consistant à favoriser la construction de logements initiée par le département des Constructions et des Technologies de l'information (DCTI).

Ainsi, à l'occasion de la présentation du projet de loi, le conseiller d'Etat Mark Muller a rappelé que la fixation administrative du prix des terrains à 100 F le m² au sein des plans financiers établie entre 2001 et 2005 était insatisfaisante. En effet, il s'est avéré qu'à ce prix, les propriétaires de terrains agricoles déclassés ne vendraient pas ces derniers et préféreraient les maintenir à une destination agricole plutôt qu'à la construction de logements. La vision pragmatique et réaliste du Conseil d'Etat a amené celui-ci à réviser la fixation administrative du prix des terrains agricoles déclassés en zone de construction à raison de 450 F pour le m² de plancher bâti. Ainsi, le Conseil d'Etat estime avoir pris une mesure pragmatique favorisant la création rapide de logements. Ceci correspond à une réévaluation financière susceptible de décider les propriétaires à vendre leurs terrains tout en préservant la volonté d'un prix qui doit rester raisonnable puisque celui-ci correspond, en l'état, à peu près à la moitié du prix pratiqué dans la zone villa. Enfin, il est expliqué que le fait de lier le prix à la densité devrait favoriser l'émergence de réalisations plus denses et ainsi éviter le gaspillage de terrains ce qui est, en soi, un objectif majeur.

En outre, considérant que la valeur réalisée par les vendeurs est beaucoup plus élevée que par le passé, le Conseil d'Etat a estimé qu'il était raisonnable et proportionné d'introduire une taxe sur la plus-value foncière des terrains agricoles déclassés en zone de construction. Ce projet de loi a donc pour but de taxer la plus-value réalisée dans ces conditions.

L'allocation des fonds récoltés par la taxe a deux destinations :

- les équipements communaux ;

- le fonds de compensation agricole prévu par la Loi sur la promotion de l'agriculture du 21 octobre 2004.

Ici encore le Conseil d'Etat estime que la compensation favorise la construction de logements.

Il est, en effet, avéré que les communes ont tendance à s'opposer à des projets de déclassement et de construction au regard des importants investissements financiers que le développement de logements nécessite en termes d'infrastructures tels que des écoles ou des équipements sociaux-culturels.

En outre, il est également constant que le territoire cantonal n'étant pas extensible, la perte d'une partie de la surface agricole correspond, en définitive à une perte de l'outil de travail des agriculteurs et qu'ainsi il convient de compenser la diminution de l'outil de travail par une valorisation des produits et du terroir susceptible de maintenir une activité agricole qualitative et forte dans le Canton.

Auditions

I. Audition d'AgriGenève : M. Marc Favre, président, M. François Erard, secrétaire général

M. Erard rappelle, en préambule, que 60% des terres agricoles genevoises ne sont pas propriété de ceux qui les exploitent. Ainsi, il rappelle que toute perte de terrains agricoles est une perte de substance nette pour l'agriculture genevoise car aucune compensation en nature n'est possible. M. Erard annonce qu'AgriGenève n'est pas opposée au PL 10125.

Il mentionne néanmoins quatre points qui nécessitent discussion, le premier étant le montant de la taxe. Il considère que celui-ci est relativement élevé et s'interroge sur l'opportunité de taxer les deux échelons propriétaires et acquéreurs dans la mesure où ce dernier réalise, selon lui, aussi une plus-value.

Le deuxième point concerne le prélèvement ou non de la taxe lors de la mise en conformité de terrains en zone agricole, mais n'ayant pas d'affectation agricole (article 30E du projet).

La modification de l'article 22 de la Loi sur la promotion de l'agriculture est un autre point important car, selon lui, il faudrait que la loi permette de dédommager les fermiers aussi lorsque de petits déclassements ont lieu. En outre, il émet des craintes face à l'existence d'autres impôts et taxes tels que l'impôt immobilier complémentaire et le droit au gain. Il craint en définitive

le cumul des taxes qui impliquerait un prélèvement trop important sur la vente des terrains.

A la question d'un député UDC, M. Erard se dit confiant quant à la répartition du produit de la taxe entre les équipements communaux et le fonds de promotion de l'agriculture. Il indique encore ne pas avoir d'échos de la pratique neuchâteloise de la taxe sur la plus-value foncière.

A la question d'un député Libéral, M. Erard estime que le prix du terrain porté à 450 F par m² de plancher bâti paraît raisonnable et qu'ainsi cela pourrait permettre de débloquer la situation en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains aux fins d'y construire des logements.

Sur question d'un député PDC, M. Erard estime que la densité normative du projet de loi lui semble suffisant et que les questions relatives à la compensation agricole ou au fonctionnement du fonds de compensation peuvent être précisées par le règlement.

Sur question d'une députée Libérale, M. Erard estime que le taux de 20% de la taxe est trop élevé, il s'agirait de le réduire.

Sur question d'une députée Verte, M. Erard indique que pour le moment il n'a pas connaissance de cas où une mesure de déclassement aurait provoqué la disparition complète d'une exploitation. Il ne peut ainsi pas exposer la situation d'un fermier qui aurait perdu son outil de travail intégralement.

En conclusion, M. Erard rend attentif la commission à l'importance de la zone agricole, singulièrement au regard des événements internationaux.

II. Audition de l'Association des Promoteurs-Constructeurs Genevois : M. Patrick Pillet, président, et M. Andreas Fabjan, secrétaire général

M. Fabjan indique que l'Association des Promoteurs-Constructeurs Genevois est favorable au projet de loi dont il est question. L'Association estime en effet qu'il s'inscrit au sein de l'accord sur le logement et de la nouvelle politique du logement. Il juge, en outre, qu'une non-adoption de ce projet de loi pourrait mettre en péril les tentatives pour construire des logements à Genève.

A la question d'une députée Verte, M. Pillet indique n'avoir aucune crainte quant à la fixation d'un prix de vente du terrain dans les plans financiers qui soit fonction de la densité, au contraire, il indique que ce sera une base fort utile dans les négociations. Il s'appuie sur l'exemple de la zone villa qui connaissait, il y a plusieurs années, un prix unique et qui désormais connaît un prix lié à la densité avec succès.

Sur question d'un député Libéral, M. Pillet estime qu'il est essentiel que le produit de la taxe soit affecté à des équipements communaux de sorte que les communes n'aient plus de réticence au développement. En outre, M. Pillet estime que le passage du prix à 450 F du m² de plancher bâti est susceptible de motiver certains propriétaires à vendre.

A la question d'un député UDC, M. Pillet fait état de simulation de plans financiers par lesquels il démontre que l'incidence foncière n'est pas si importante en fonction de l'évolution du prix du terrain. Il entend par là que le coût des logements reste bon marché. Celle-ci permet même, à son sens, de développer du logement social à très bon marché. Il relève le caractère pragmatique de cette décision qui permet de réaliser des logements plutôt que de rester dans une situation de statu quo.

III. Audition du Rassemblement pour une politique sociale du logement : M^{me} Carole-Anne Kast, secrétaire générale, M. Fuld, membre du Comité

M^{me} Kast lit un document qui donne un résumé de la position du Rassemblement pour une politique sociale du logement concernant ce projet de loi. En substance, le Rassemblement regrette que la taxe ne s'applique pas à toutes mesures d'aménagement du territoire mais uniquement au déclassement de zones agricoles en zones constructibles. En outre, il regrette également le lien qui est fait entre le prix du terrain – jugé prohibitif à 450 F le m² – et la densité.

Sur question d'un député Libéral, M^{me} Kast constate qu'effectivement très peu de ventes ont eu lieu à 100 F du m². Le député Libéral pose la question à M^{me} Kast de savoir si le Rassemblement pour une politique sociale du logement ne craint pas une hausse des loyers qui serait induite par l'introduction d'une taxe dans toutes les zones de construction lorsque la densité d'un projet serait augmentée. Celle-ci répond ne pas être en faveur de toutes taxations consécutives à une densité plus élevée. Par contre, elle déclare qu'il serait important de pouvoir taxer toutes les plus-values suite à un changement de zone.

A la question d'un autre député Libéral, M^{me} Kast indique qu'il serait, aux yeux du Rassemblement, tout à fait possible d'opérer des exonérations pour la construction de logements d'utilité publique. Elle imagine que le contenu précis des réalisations avant déclassement est connu et que cela ne pose pas de problème.

A la question d'un député UDC, M^{me} Kast explique que le Rassemblement souhaiterait que la taxe soit perçue de manière progressive,

en fonction des bénéficiaires, et souligne l'importante valorisation foncière qui résulte d'un prix à 450 F et du renchérissement du coût de l'opération que cela entraîne. A ses yeux cela n'est pas favorable à la construction de logements d'utilité publique.

IV. Audition de la Fédération des Architectes et des Ingénieurs : M. Carmelo Stendardo, président, M. Dominique Zanghi, président de la commission d'aménagement de la Fédération

M. Dominique Zanghi indique que l'affectation d'une partie du produit de la taxe au développement des équipements communaux est très positive. Cela permettra selon lui de débloquer bien des situations. En outre, M. Dominique Zanghi insiste sur le fait que le projet implique de nouvelles références qualitatives dans l'estimation des plus-values de certains terrains.

Suite à une question d'un député PDC, M. Dominique Zanghi se dit confiant quant à l'opportunité que crée ce projet de générer des transactions immobilières. Celui-ci pose des éléments de référence. Poussant la réflexion plus loin, M. Dominique Zanghi indique que des partenariats publics privés seraient également le moyen de développer des grands périmètres urbains.

V. Audition du Groupement des propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière : M. René Desbaillets et M^{me} Anne Hiltbold Lädermann

M^{me} Hiltbold Lädermann informe que le Groupement des Propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière ne s'oppose pas au projet de loi tout en souhaitant que le montant de la taxe soit ramené à une proportion plus raisonnable, soit 10%.

En outre, M^{me} Hiltbold Lädermann met l'accent sur quelques difficultés qui apparaissent dans le projet actuel, notamment relatives à la valeur devant servir de référence pour le calcul de la plus-value. En outre, elle met en lumière les épineuses questions relatives au fait que la détermination de la taxe et sa perception puissent être des moments différés et au caractère inacceptable de la rétroactivité de la taxe.

Sur une question d'une députée Verte relative à la proposition d'amendement du Groupement des propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière visant à une perception de la taxe différée de 90 jours par rapport à l'entrée en force d'une autorisation de construire, M^{me} Hiltbold Lädermann précise qu'aux yeux du Groupement c'est le seul moyen de permettre à un propriétaire qui le souhaiterait de développer lui-même une

promotion. En effet, ce n'est qu'à la délivrance d'une autorisation de construire que le financement de l'opération peut être raisonnablement bouclé et les crédits de construction octroyés. Dès lors, c'est à ce moment-là, que financièrement il devient possible pour le propriétaire d'assumer le coût de la taxe. A défaut, il est fort probable que celui-ci doive se dessaisir de son terrain au profit d'un promoteur.

Pour répondre à une question d'une députée Socialiste, M. Desbaillets et M^{me} Hiltbold Lädermann affirment que le pourcentage de taxe de 20% est trop élevé et que la position du Groupement est d'accepter une taxe à hauteur de 10%. Ils étayent leur réponse, notamment, par la pratique neuchâteloise.

M. Desbaillets répond à la question d'un député Libéral en indiquant qu'aux yeux du Groupement, la densité normative de l'article 30D semble insuffisante. En effet, il ne dit rien de la quotité de répartition entre le fonds pour l'agriculture et celui destiné aux équipements communaux.

Suite à la question d'un autre député Libéral, il ajoute que le Groupement des propriétaires ruraux conditionne son soutien au projet de loi à la nécessité d'adopter un prix de terrain proche de celui du marché dans la zone de construction. Il précise que ce prix devrait avoisiner les 500 F au m², mais pourrait être en fonction de la densité des projets à réaliser. Aux yeux de M. Desbaillets, le lien entre la densité et le prix de terrain ne pose pas de problème et est même souhaitable.

Répondant à un député UDC, M. Desbaillets ajoute que l'évolution du prix des terrains agricoles déclassés est nécessaire afin de motiver les propriétaires agricoles à vendre. Il fait remarquer que le prix du foncier n'influence que peu le niveau des loyers. Il propose, plutôt que de s'évertuer à contrôler des prix de terrain extrêmement bas, de réfléchir à une diminution des coûts de construction.

VI. Audition de M. Alexandre Faltin, directeur en charge des affaires de la Direction générale (DF)

M. Faltin indique tout d'abord que ce projet de loi trouve sa base dans le droit fédéral qui impose l'obligation de prévoir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement. L'inconvénient serait par exemple le processus d'expropriation matérielle alors que l'avantage serait précisément la plus-value rendue possible par le déclassement du terrain. Selon lui donc, le PL 10125 met en place une taxe qui s'applique en cas d'avantage majeur.

M. Faltin rappelle que l'avantage majeur est défini par deux conditions cumulatives dans le projet de loi. Selon la première, il faut une mesure d'aménagement. La deuxième est qu'il est nécessaire que l'augmentation de valeur du bien-fonds consécutive à la mesure d'aménagement soit égale ou supérieure à 100 000 F.

M. Faltin poursuit ensuite en proposant aux commissaires un exemple chiffré qui prend en compte la taxe sur la plus-value foncière proposée par le PL 10125, ainsi que l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers, dégressif en fonction de la durée de possession du bien. Il note qu'en cas de vente dans les deux ans après l'acquisition, l'impôt cumulé des deux taxes peut aller jusqu'à 60% de la plus-value.

M. Faltin mentionne qu'il existe également l'impôt sur la fortune qui n'est pas directement lié à une augmentation du patrimoine. Il s'agit en effet de l'imposition de la fortune au 31 décembre de chaque année à hauteur de 1% au maximum.

Le représentant MCG constate que l'accumulation de taxes sur les ventes risque justement de décourager celles-ci et, de fait, de pénaliser la construction de logements à Genève.

Un commissaire Libéral demande si la déductibilité est tout de même assurée au regard de l'article 9 LIPP-V, qui indique que les impôts immobiliers ne sont pas déductibles.

M. Faltin répond qu'il faut distinguer trois cas de figure. Le premier concerne une personne physique qui vend un immeuble appartenant à sa fortune privée, ou qui est agriculteur. Ici, c'est l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers qui est susceptible de s'appliquer. Il précise qu'il est prévu dans le PL 10125 que la taxe sur la plus-value foncière est déductible de l'assiette imposable de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, car il constitue une impense. Ainsi, la taxe sur la plus-value

constitue selon lui indéniablement une dépense qui a augmenté la valeur, ce qui la rend déductible au sens de la loi sur les contributions fiscales.

Le deuxième cas de figure est celui où le vendeur est une personne morale, c'est-à-dire, en général, une société de capitaux. Dans ce cas, la taxe sur la plus-value est une charge qui entre dans le compte de pertes et profits et qui est donc déductible.

Le troisième cas de figure est celui d'une personne physique propriétaire d'un immeuble dans sa fortune commerciale, par exemple un promoteur immobilier. La plus-value réalisée par la vente d'un de ses biens est soumise à l'impôt général sur le revenu, y compris aux charges sociales. Il comprend la question qui lui est posée dans ce contexte, puisque l'article 9 LIPP-V indique « *ne sont pas déductibles les impôts de la confédération, des cantons, des communes sur le revenu, sur les gains immobiliers et sur la fortune, ainsi que les impôts fonciers et les impôts étrangers analogues* ». Il note toutefois qu'il ne faut pas perdre de vue que l'énumération est ici exhaustive et qu'elle ne vise donc pas les taxes et les impôts objectifs qui demeurent déductibles, comme par exemple la TVA.

M. Faltin conclut que l'article 9 lettre LIPP-V ne fait pas obstacle à la déduction de l'impôt sur les gains immobiliers s'agissant de personnes physiques possédant leur immeuble dans leur fortune commerciale. Modifier cet article pour y indiquer la taxe sur la plus-value n'aurait donc selon lui d'autre utilité que d'être déclaratif.

Un député UDC souhaiterait que M. Faltin transmette à la commission un exemple chiffré qui contiendrait tous les éléments qu'il a soulevés. Il explique que le but serait d'avoir une vue d'ensemble sur les taxes fiscales lors d'une vente à plus-value.

M. Faltin déclare qu'il sera en mesure de transmettre un tel document à la commission.

Un député Libéral souhaiterait par ailleurs que le tableau récapitulatif contienne également l'impôt sur la fortune ainsi que le droit aux gains, c'est-à-dire ce qu'un agriculteur doit payer à ses frères et sœurs lors d'une vente. Il remarque que le gain dû à la vente va s'amenuiser encore plus si l'on tient compte de ces éléments. En outre, il revient sur l'article 30 D, alinéa 3 concernant le fonds de compensation. Il demande ainsi s'il ne faudrait pas profiter de modifier la loi fiscale afin d'y préciser que la taxe est déductible de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers, ce d'autant plus que la LIPP est actuellement en révision.

M. Faltin estime quant à lui que de tels ajouts, que ce soit concernant le fonds de compensation ou la taxe, seraient purement déclaratifs.

Un député PDC signale que 60% des terres agricoles exploitées sont propriétés de tiers non-agriculteurs. Il souhaiterait dès lors savoir comment cela va fonctionner en termes d'égalité de traitement et quels seront les critères pour démarquer les agriculteurs des « promoteurs immobiliers ».

M. Faltin remarque que cette question a trait à la délimitation entre fortune privée et fortune commerciale. Il mentionne qu'il existe des critères pour les démarquer. Il prend l'exemple d'un immeuble affecté à l'agriculture et possédé par un agriculteur. Dans ce cas-là, l'immeuble fait partie de la fortune commerciale de l'agriculteur en question. Il précise qu'en termes d'imposition, l'immeuble agricole est soumis à l'impôt spécial sur les bénéfices et gains immobiliers auto-dégressifs, ce en raison d'une exception pour les agriculteurs. Il conclut que le type d'imposition de l'immeuble dépend de son affectation effective et non de la zone dans laquelle il se trouve.

M. Faltin aborde ensuite le cas d'un propriétaire de terrain agricole n'exerçant pas lui-même d'activité agricole. Il note que ce propriétaire ne détient pas forcément les parcelles dans sa fortune commerciale. Cela serait le cas si ce propriétaire peut être qualifié « de commerçant professionnel d'immeuble » car il en tire des revenus. La délimitation entre fortunes privée et commerciale est dès lors délicate et se fonde sur plusieurs critères énoncés par le Tribunal fédéral, comme par exemple la répétition dans le temps des ventes immobilières. Il conclut que dès lors qu'il s'agit d'une activité lucrative, la marge de manœuvre des cantons est réduite, car c'est là une notion de droit fédéral.

Le Président revient quant à lui sur l'article 30 N, alinéa 2 et demande à M. Faltin son avis sur celui-ci.

M. Faltin explique qu'il s'agit ici du principe selon lequel le notaire doit refuser d'instrumenter la vente tant qu'il n'a pas reçu le montant de l'impôt. Ce mécanisme permet selon lui de garantir que l'impôt soit payé par le vendeur.

M. Chobaz remarque à titre de conclusion que le projet de loi avait déjà été soumis à l'administration fiscale au moment de son élaboration, de même que le PL 9178 en son temps. Il se dit heureux que M. Faltin puisse confirmer qu'il n'y a pas d'interférence entre le projet de loi et le droit fiscal et son application par l'administration.

Discussions avant le vote d'entrée en matière

Un député PDC remarque que dans certains cas, le déclassement d'une partie d'un domaine agricole peut entraîner pour les producteurs de céréales, la perte des paiements directs. A cela M. Viani, directeur du Service de l'agriculture, indique que le raisonnement de ce député est exact et qu'il ne s'agit en l'état que d'une hypothèse parmi d'autres.

Les Verts se déclarent favorables à l'entrée en matière sur ce projet de loi, qui, selon eux, est équilibré. Ils annoncent toutefois des amendements. Réagissant aux propos des PDC, ils précisent que selon eux, le propriétaire producteur de céréales qui vend une partie de son terrain déclassé se trouverait à l'abri du besoin et ne dépendrait plus du subventionnement direct. Une fois encore, les Verts s'interrogent sur l'opportunité de lier le prix du terrain au m² de plancher à réaliser dans le périmètre.

Les Libéraux annoncent leur entrée en matière quand bien même il leur est difficile d'effectuer une entrée en matière sur une nouvelle taxe. Ainsi, ils concèdent cet effort au regard de la politique générale en matière d'aménagement du territoire et de logement. Dans ce contexte, les Libéraux annoncent également des amendements pour, d'une part, exclure les déclassements au sein de la zone constructible elle-même et, d'autre part, proposer que la détermination et la perception de la taxe soient différées après la délivrance d'une autorisation de construire, ce qui permet de connaître la densité autorisée.

Répondant à une question d'un député Libéral, M. Mark Muller, Conseiller d'Etat, indique, par exemple sur le périmètre des Vergers, que seuls les terrains situés en zone de construction – à l'exclusion des terrains déclarés d'utilité publique (Lac) – font l'objet d'un contrôle des prix puisque seuls ceux-ci sont susceptibles d'être bâtis. Dès lors, ce sont ces seuls terrains à bâtir qui font l'objet de la taxe relative au présent projet de loi.

Ils saluent le parallélisme des mesures relatives à la moins-value et à la plus-value qui leur semblent parfaitement légitime. Ils annoncent des amendements qui devraient rejoindre la teneur du PL 9178 déposé en son temps par leur groupe.

L'UDC indique hésiter entre une abstention et l'entrée en matière. Ils considèrent ce projet de loi peu explicite et indiquent que, par principe, l'UDC a du mal à entrer en matière sur une nouvelle taxe. En outre, les UDC sont opposés à la rétroactivité de la loi.

Le MCG déclare entrer en matière tout en veillant à ce que les personnes déjà prétéritées ne le soient pas encore davantage.

Les Radicaux indiquent être favorables en mettant en avant l'avantage qu'il y a de financer des infrastructures communales par le biais de valorisations foncières. Ils pensent que le lien fait entre le prix des terrains et la densité, qui relève certes d'une pratique administrative, est extrêmement sain et souhaitable.

Le PDC indique qu'il entrera en matière mais proposera des amendements. Il observe que son entrée en matière est conditionnée par le contexte général visant à mettre en œuvre une nouvelle politique du logement.

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 10125. L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité par :

Pour : 14 (3 S, 2 Ve, 1 R, 2 PDC, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)

Discussion en deuxième débat

Article 30D Fonds de compensation

La commission entame une discussion relative à la répartition du produit de la taxe entre les équipements communaux et le fonds de compensation agricole.

Un député PDC s'interroge sur le sort des exploitants qui perdraient éventuellement leur outil de travail. M. Jean-Pierre Viani, directeur du Service de l'agriculture répond que le Fonds de compensation agricole profite à l'ensemble des exploitations agricoles du Canton de Genève. Il estime que le projet de loi va dans le sens des demandes d'AgriGenève visant à prendre en compte une compensation pour l'agriculture genevoise.

Une députée Verte pense qu'il faudrait une clarification de la répartition entre les fonds attribués aux équipements communaux, excluant au passage ce qui est relatif à la taxe d'équipement, et ceux attribués au fonds de compensation agricole. S'agissant de la taxe d'équipement, M. Jean-Charles Pauli, juriste au DT signale que l'article 30D, alinéa 1 lettre a exclut les équipements visés par l'article 19 de la Loi fédérale de l'aménagement du territoire afin d'éviter une double taxe. Il n'y a donc pas de risque de confusion entre l'équipement parcellaire qui est visé par le droit fédéral et les équipements visés dans le projet de loi qui sont relatifs à des écoles, des crèches ou des lieux socio-culturels.

Pour ce qui est de la répartition entre les équipements communaux et le Fonds de compensation, M. Pascal Chobaz du DCTI rappelle que les

dirigeants d'AgriGenève ont estimé que la densité normative de cet article était suffisante et qu'il fallait laisser une marge de manœuvre au Conseil d'Etat quant à la répartition entre ces fonds.

Article 30E Avantage

La Commission obtient des précisions de l'administration relatives à la définition d'une mesure d'aménagement créant un avantage majeur, respectivement qui constitue une plus-value qui représente un montant égal ou supérieur à 100 000 F

En outre, des précisions sont apportées en cas d'utilisation du terme « zone inconstructible » plutôt que zone agricole. A cet endroit, M. Pauli, indique que la zone agricole est réputée inconstructible et que le terme inconstructible a été préféré dans le projet de loi, car l'idée était de déclasser des terrains qui n'ont pas de droits à bâtir, qu'ils soient en zone agricole ou en zone inconstructible.

Afin de se faire préciser la situation, un député Libéral pose la question de savoir si, par exemple, le hameau de Peissy était déclassé de zone agricole à zone 4b protégée, les propriétaires des maisons auraient dû s'acquitter de la taxe au moment du déclassement.

M. Pauli expose que la question de la taxe se serait posée, mais, lorsqu'il s'agit de régulariser une situation de faits acquis, aucune taxe n'aurait dû être versée. Selon lui, il s'agirait d'une situation de droits acquis.

Article 30F Indemnisation

La Commission discute de la portée du texte voulant qu'une indemnité soit versée aux propriétaires fonciers lorsque la mesure d'aménagement du territoire est équivalente à une expropriation matériel.

M. Pauli indique qu'en pratique, c'est une décision de justice qui intervient pour déterminer si la mesure d'aménagement est équivalente à une expropriation matérielle.

Article 30G Assujettissement

La question est de savoir qui est le débiteur de la taxe sur la plus-value foncière.

Un député Libéral demande si le département s'est posé la question de savoir s'il ne faudrait pas indiquer que le débiteur de la taxe est le propriétaire du bien-fonds au moment de la délivrance de l'autorisation de

construire. M. Pauli, expose la systématique voulue par le projet de loi entre la taxe sur la plus-value foncière et l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers. Il indique premièrement que la philosophie du projet de loi est de taxer celui qui réalise la plus-value. Lors d'un déclassement d'une zone agricole en une zone de construction, il faut admettre que la valeur du terrain augmente. Ainsi, une plus-value existe en raison du déclassement. Il est précisé que la taxe perçue en vertu de ce projet de loi est une impense qui vient en déduction de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers.

En conséquence de ce qui précède, le vendeur du terrain est bien la personne qui a bénéficié de la plus-value résultant du déclassement et il est logique qu'il soit le débiteur de la taxe sur la plus-value foncière. En outre, si le terrain est revendu par la suite, c'est l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers que devront régler les vendeurs successifs. Ainsi, il existe une logique parfaitement équitable dans le processus proposé par le projet de loi.

En outre, un député Libéral signale qu'en zone de développement les prix sont contrôlés pendant 10 ans par l'Etat et qu'ainsi, l'hypothèse de reventes successives rapides est peu probable.

Article 30H Calcul de la plus-value

La Commission s'interroge sur le mode de calcul de la plus-value. Un député PDC se demande s'il ne faudrait pas étudier une variante selon laquelle la valeur initiale servant de calcul à la plus-value serait la valeur fiscale du terrain. M. Chobaz, indique que cette proposition ne correspond pas à ce qui est pratiqué au niveau de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers. Ce serait toutefois théoriquement possible, mais en s'écartant de l'application analogique d'une réglementation bien connue.

A une question d'une députée Verte, M. Chobaz indique que les articles 30J, 30K et 30L définissent le processus qui implique deux moments distincts, à savoir la taxation et la perception. Le projet de loi propose que la taxation s'opère au moment du déclassement tandis que la créance qui découle de cette taxation est exigible au moment de l'aliénation du terrain ou lors de la délivrance d'une autorisation définitive de construire.

Suite à plusieurs questions, les représentants du département précisent la portée de l'alinéa 4 de l'article 30H. La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds considéré avant déclassement puis après déclassement. La consultation menée par le DCTI sur ce projet de loi a mis en évidence que tant AgriGenève que la Chambre genevoise immobilière relevaient l'injustice qu'il y avait à ne pas prendre en compte les impenses

consenties par les propriétaires de terres agricoles et la difficulté qu'il y avait pour eux de la déterminer.

Dès lors, un accord est intervenu entre le département et les représentants des intéressés visant à proposer une déduction forfaitaire de 30 F par m².

Un député Libéral appuie le point de vue du département en faisant remarquer que les personnes qui ont acheté un terrain avant l'entrée en matière du droit foncier rural ont dépensé beaucoup plus que la valeur actuelle du terrain.

Présentation, discussion et vote des amendements en deuxième débat

Article 30 C Principe

La première lecture étant terminée, le président propose de passer à la deuxième lecture.

Le président met aux voix **l'article 30C**.

Pour : 14 (2 UDC, 1 MCG, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstention : 1 (1 L)

L'article est adopté.

Article 30 D Fonds de compensation

Le président laisse la parole aux commissaires qui ont des propositions d'amendement à l'article 30D.

Un député libéral propose un amendement à l'article 30D alinéa 1 :

« [...] **a) de façon prépondérante**, le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004; **b) les équipements communaux**, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée; **c) les indemnités versées en application de l'article 30F.** »

Il suggère donc simplement d'inverser les priorités en versant de manière prépondérante le produit des taxes perçues au fonds de compensation agricole puisque ce sont les agriculteurs-vendeurs qui sont soumis à la taxe.

Une députée Verte se dit réticente à cette proposition, car ce sont les communes qui devront principalement engager des frais supplémentaires. De plus, la part des frais dus à des expropriations est selon elle sous-estimée.

Elle pense que ce fonds devrait être de faible importance par rapport à tous les buts poursuivis.

Une députée Socialiste voudrait savoir si l'ordre des lettres indique un véritable un ordre de priorité quant au versement. Elle se demande aussi qui décide de l'attribution de ce fonds de compensation.

M. Müller signale que les lettres ne sont pas inscrites selon un ordre de priorité et informe que le Conseil d'Etat se chargera de répartir le revenu de la taxe selon les besoins.

Le président met aux voix **l'amendement libéral de l'article 30D, alinéa 1** :
¹ [...] **a) de façon prépondérante**, le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004; **b) les équipements communaux**, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée; **c) les indemnités versées en application de l'article 30F.**

Pour : 6 (2 UDC, 1 L, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 7 (1 L, 2 R, 2 Ve, 2 S)

Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

Cet amendement est refusé.

Un député PDC souhaite modifier l'article 30D, alinéa 1, lettre a) : « les équipements communaux **d'intérêt public** ». Il explique que cet amendement permettrait de laisser les communes libres de décider et de ne pas verser des fonds aux associations locales qui les solliciteraient.

M. Müller assure que ce fonds ne doit pas permettre de forcer la main à une commune et l'amener à réaliser des équipements qu'elle ne souhaite pas.

Il estime qu'un amendement n'est pas indispensable, partant du principe que les communes se doivent de réaliser uniquement des équipements d'intérêt public.

Le président met aux voix **l'amendement de l'article 30D, alinéa 1, lettre a)** :

a) les équipements communaux d'intérêt public, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée

Pour : 6 (1 L, 1 R, 1 MCG, 2 PDC, 1S)

Contre : 7 (2 UDC, 2 L, 2 Ve, 1 S)

Abstentions: 2 (1 R, 1 S)

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix **l'article 30D, alinéa 1, lettre a)** tel qu'elle est inscrite :

Pour : 9 (2 L, 2 R, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions 6 (1 MCG, 2 UDC, 1 L, 2 PDC)

Cette lettre est acceptée.

Le président met aux voix **l'article 30D, alinéa 1, lettre b)** tel qu'elle est inscrite :

Pour : 12 (1 MCG, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions 3 (2 UDC, 1 L)

Cette lettre est acceptée.

Le président met aux voix **l'article 30D, alinéa 1, lettre c)** tel qu'elle est inscrite :

Pour : 15 (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstention –

Cette lettre est acceptée à l'unanimité.

Un représentant UDC propose d'ajouter une nouvelle lettre d) à l'article 30D, alinéa 1 : « **d) l'acquisition de terrains pour la réalisation d'infrastructures de transports routiers individuels et collectifs** ». Il explique que les projets de grands déclassements de zone agricole devraient engendrer des problèmes de circulation dont les raccordements pourraient s'avérer coûteux. Comme il s'agit, selon lui, d'un intérêt public majeur, il conviendrait de l'insérer dans ce projet de loi.

Une députée socialiste estime que ce fonds ne doit pas englober trop de choses. Elle s'opposera donc à cet amendement et laissera le Conseil d'Etat décider de l'affectation.

Un député libéral n'adhère pas non plus à cette proposition, car l'objectif de ce projet de loi est avant tout de construire des logements.

Une députée Verte ajoute encore que ce fonds ne sera que très faiblement alimenté, puisqu'il ne concerne que peu de terrains et seulement une dizaine de personnes.

Le président met aux voix **l'amendement UDC à l'article 30D, alinéa, lettre d) :**

d) l'acquisition de terrains pour la réalisation d'infrastructures de transports routiers individuels et collectifs

Pour : 3 (2 UDC, 1 R)
 Contre : 8 (2 L, 1 R, 2 Ve, 3 S)
 Abstention 4 (1 MCG, 1 L, 2 PDC)

Cette lettre est refusée.

Le président met aux voix **l'article 30D, alinéa 2.**

Pour : 12 (1 MCG, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)
 Contre : –
 Abstentions : 3 (2 UDC, 1 L)

Cet alinéa est accepté.

Concernant l'alinéa 3 de l'article 30D, un député Libéral relève que la taxe vient comme impenses déductibles de l'impôt immobilier et demande s'il est prévu une mesure similaire pour le droit au gain – l'agriculteur devant payer ses frères et sœurs dans un délai de 25 ans lorsqu'il vend son terrain avec une plus-value.

M. Viani indique qu'il s'agit de la même problématique qu'avec la fiscalité en générale. Il convient donc d'examiner si c'est le bénéfice net ou brut qui est pris en considération.

Une députée Verte pense logique que les frères et sœurs se partagent le montant de la taxe.

Le président met aux voix **l'article 30D, alinéa 3.**

Pour : 12 (1 MCG, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 3 (2 UDC, 1L)

Cet article est adopté.

Le président met aux voix **l'article 30D alinéa 4.**

Pour : 15 (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstention : –

Cet article est accepté à l'unanimité.

Le président met aux voix **l'article 30D dans son ensemble** tel qu'il est libellé.

Pour : 10 (1 MCG, 2 L, 2 R, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 5 (2 UDC, 1 L, 2 PDC)

L'article est accepté.

Article 30 E Avantage

Le groupe PDC souhaite proposer un amendement à l'alinéa 1 :
« L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 100 000 F **pour les propriétaires qui n'exploitent pas leurs terrains** ».

M. Müller estime que le propriétaire qui exploite un terrain peut parfaitement continuer à exploiter son terrain s'il ne souhaite pas vendre alors que s'il veut vendre, il n'a pas besoin d'être protégé.

Le président met aux voix **l'amendement PDC à l'article 30^E, alinéa 1 :**

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 100 000 F pour les propriétaires qui n'exploitent pas leurs terrains

Pour : 2 (2PDC)

Contre : 8 (2 L, 2 R, 2 Ve, 2 S)

Abstentions : 5 (2 UDC, 1 MCG, 1 L, 1 S)

Cet amendement est refusé.

Une députée socialiste propose un amendement à l'alinéa 2 de l'article 30E. Cet amendement est la reprise du contenu du PL 9178 et a pour objet de considérer toute mesure d'aménagement au sens de la LaLAT. Le groupe socialiste ne voit pas pourquoi seuls les paysans feraient l'objet de la taxe.

Le président met aux voix **l'amendement Socialiste à l'article 30 E, alinéa 2** :

² *Par mesure d'aménagement, on entend l'adoption ou la modification d'un plan d'affectation du sol, au sens de la présente loi.*

Pour : 3 (3 S)

Contre : 10 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Abstentions : 2 (2 Ve)

Cet amendement est refusé.

Une députée verte propose d'étendre le champ d'application au déclassement de terrains industriels.

Le président met aux voix l'amendement des Verts à l'article 30 E, alinéa 2 :

² *Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible ou industrielle.*

Pour : 5 (3 S, 2 Ve)

Contre : 10 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Abstention : –

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix l'article 30 E tel qu'il est libellé:

Pour : 6 (2 L, 2 R, 2 Ve)

Contre : 2 (2 S)

Abstentions : 7 (2 UDC, 1 MCG, 1 L, 2 PDC, 1 S)

L'article est adopté.

Article 30F Indemnisation

Le Président met aux voix l'article 30F dans son ensemble

Pour : 9 (2 UDC, 1 L, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

L'article 30F est accepté

Article 30G Assujettissement

Un député libéral propose l'amendement suivant à l'alinéa 1 : « [...] est le propriétaire du bien-fonds au moment **de la délivrance de l'autorisation de construire** ».

Les Verts se déclarent opposés à cet amendement dans la mesure où il empêche précisément de taxer la plus-value foncière. Ils remarquent que c'est bien le propriétaire du terrain, et non le promoteur, qui réalise une plus-value et qui doit donc être le débiteur de la taxe.

Le Président met aux voix l'amendement libéral :

Pour : 4 (1 UDC, 1 L, 1 MCG, 1 PDC)

Contre : 5 (2 Ve, 3 S)

Abstentions : 5 (1 UDC, 2 R, 2 L)

L'amendement est refusé

M. Müller estime que l'adoption de cet amendement aurait signifié la mort du projet de loi. Il tient par conséquent à rappeler à la commission le contexte dans lequel celui-ci a été élaboré, c'est-à-dire la hausse du prix des terrains décidée par le Conseil d'Etat. La taxe instaurée par le PL apparaît donc comme étant une juste contrepartie dans la négociation menée autour de la vente des terrains à Genève. Il rappelle qu'elle permettra d'aider l'agriculture et les communes.

Le Président met aux voix l'alinéa 1, tel que rédigé dans le projet de loi :

Pour : 12 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC, 2 V, 3 S)

Contre : 1 (1 L)

Abstention : 1 (1 MCG)

L'alinéa 1 est accepté. Le Président met aux voix l'alinéa 2, tel que rédigé dans le projet de loi :

Pour : 12 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 L, 1 MCG)

L'alinéa 2 est accepté

Le Président met aux voix l'article 30G dans son ensemble :

Pour : 12 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : 1 (1 L)

Abstentions : 1 (1 MCG)

L'article 30 G est accepté

Article 30H Calcul de la plus-value

Le Président met aux voix l'alinéa 1, tel que rédigé dans le projet de loi :

Pour : 12 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 L, 1 MCG)

L'alinéa 1 est accepté

Un député Libéral présente l'amendement suivant à l'alinéa 2 : « *Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale* ».

Il explique que cet amendement vise à simplifier la détermination du prix du terrain avant déclassement. Il s'agirait ainsi de prendre comme prix celui payé par le détenteur du terrain, comme dans toutes les autres opérations immobilières. En outre, la mention de la valeur vénale fait référence à la loi fiscale.

Les Verts estiment que si l'on adopte cet amendement, il faudrait alors supprimer l'alinéa 4 qui est une évaluation des impenses forfaitaires. De plus, ils rappellent qu'il est souvent difficile de savoir quel a été le prix

d'acquisition. Enfin, ils souhaiteraient avoir quelques explications sur les impenses.

M. Pauli remarque que les ventes de terrains agricoles ont été strictement limitées à partir de 1994. Il explique qu'il existe ainsi des propriétaires qui ont acheté ce type de terrain plus cher, avant cette année-là. Il conclut donc que, parfois, le prix payé ne reflète pas la valeur réelle du terrain.

Un député Libéral rappelle que c'est la commission foncière agricole qui fixe les prix : 8 F pour les terrains agricoles et 15 F pour les terrains viticoles. Il constate également que certains, avant 1994, ont payé leur terrain plus cher. C'est pour cette raison qu'il propose de voter l'amendement.

Le Président met aux voix l'amendement libéral à l'article 30H, alinéa 2 : *Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.*

Pour : 8 (2UDC, 2R, 3L, 1PDC)

Contre : –

Abstentions : 5 (2V, 3S)

L'amendement à l'alinéa 2 est accepté.

Un commissaire Libéral propose de rajouter une phrase à la fin de l'alinéa 3 :

« [...] du 29 juin 1957. *Cette valeur du bien-fonds est diminuée des impenses que l'aliénateur a supportées à cette occasion ou à l'occasion du transfert de propriété* ».

Il s'agit selon lui de faire ainsi référence à la loi sur les contributions publiques.

M. Müller signale que la déduction des impenses voulue par cet amendement pose problème dans la mesure où il en a déjà été tenu compte à l'alinéa 2 modifié. Il n'est donc selon lui pas possible d'en tenir compte deux fois.

L'auteur de l'amendement déclare qu'il considérait que l'alinéa 2 concernait les impenses d'aliénation et l'alinéa 3 les impenses d'acquisition. Cependant, il se dit prêt à renoncer à son amendement s'il est fait mention par le Conseil d'Etat au Mémorial du Grand Conseil que ce sont l'ensemble des impenses qui sont prises en compte dans l'alinéa 2, et non seulement celles d'aliénation.

Le Président met aux voix l'alinéa 3, tel que rédigé dans le projet de loi

Pour : 14 (2 UDC, 2 R, 3 L, 1 PDC, 1 MCG, 2 Ve, 3 S)

L'alinéa 3 est accepté

Une députée Verte estime qu'il faut supprimer l'alinéa 4 qui selon elle fait double emploi avec la déductibilité des impenses.

Le Président met aux voix la proposition de suppression de l'alinéa 4

Pour. 5 (2 Ve, 3 S)

Contre : 10 (2 UDC, 2 R, 3 L, 1 MCG, 2 PDC)

La proposition de suppression de l'alinéa 4 est refusée

Après le retrait d'un amendement libéral, l'alinéa 4 est soumis au vote :

Le Président met aux voix l'alinéa 4 tel que rédigé dans le projet de loi

Pour : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 2 (2 S)

Abstentions : 2 (2 Ve)

L'alinéa 4 est accepté

La demande est faite au département d'expliquer ce que sont les « mesures de compensations simultanées » prévues à l'alinéa 5.

M. Pauli prend l'exemple d'un projet de déclassement où 10 000 mètres carrés de zone à bâtir seraient prévus en lieu et place de zone agricole et où 2000 mètres carrés de zone à bâtir redeviendraient de la zone agricole. Dans le cas où ces parcelles appartiennent au même propriétaire, il est possible de soustraire les 2000 mètres carrés qui repassent en zone agricole et ne payer ainsi la taxe que sur 8000 mètres carrés.

Un député PDC se demande s'il ne serait pas plus juste de tenir compte de la valeur réelle du terrain qui se trouve en zone à bâtir et que l'on déclasserait en zone agricole. Il estime en effet qu'il subsiste dans cet alinéa une incertitude sur la manière avec laquelle on tient compte des mesures de

compensations. Il faut selon lui tenir compte du prix du marché pour les 2000 mètres carrés de zone à bâtir. En d'autres termes, il demande si la compensation doit se faire en fonction du prix par mètre carré ou seulement par mètre carré.

Une députée Verte comprend de l'alinéa que la compensation se fait mètre carré par mètre carré, et non en fonction du prix. En outre, elle met en lumière une éventuelle inégalité de traitement avec les propriétaires qui n'ont pas de parcelles agricoles et qui ne peuvent donc pas bénéficier de telles mesures de compensation.

Le même député PDC prend alors à titre d'exemple le cas d'un propriétaire de 1000 mètres carrés de zone à bâtir déclassée en zone agricole. Soit celui-ci n'a pas valorisé son terrain, soit il a une autorisation de construire en cours de traitement, cas où il peut bénéficier d'une indemnité d'expropriation matérielle. Par ailleurs, il se dit gêné par la compensation mètre carré par mètre carré, car les prix ne sont pas les mêmes.

Il juge donc qu'il faudrait supprimer la dernière phrase de l'alinéa, ce qui donnerait une marge à la négociation.

M. Müller dit souscrire tout à fait à cet amendement, car il permet de tenir compte à chaque cas des valeurs en présence.

Les Verts considèrent que cet amendement consacrerait encore plus l'inégalité flagrante, c'est-à-dire le fait que les propriétaires agricoles auraient droit à une compensation financière et pas les autres.

M. Müller explique que cette disposition vise les cas où il y aurait des mesures de compensation et que celles-ci sont consenties par le débiteur de la taxe. Selon lui, ces mesures de compensation sont obligatoires, car elles font écho à la nécessité de compenser lors de déclassement de zone agricole avec la création d'une nouvelle zone agricole. Il conclut donc que cela pourrait tout à fait se faire avec le même propriétaire et il ne considère donc pas qu'il y ait matière à inégalité de traitement avec d'autres propriétaires.

Selon une députée Verte, cet alinéa met aussi en place des compensations environnementales, ce qui sous-entend que les terrains visés ne sont pas constructibles. Elle souhaite donc conserver l'alinéa tel quel. Elle est appuyée en cela par une députée Socialiste.

L'auteur PDC de l'amendement visant à supprimer la seconde phrase de l'alinéa 5 souligne qu'il est tout à fait nécessaire d'avoir une marge de manœuvre lors de négociations avec le propriétaire. Par ailleurs, il fait remarquer que les mesures de compensations ne sont pas seulement environnementales. Il évoque notamment la possibilité de remettre en zone agricole des terrains à l'origine en zone à bâtir. Dans cette hypothèse, un

calcul mètre carré par mètre carré serait selon lui extrêmement pénalisant pour le propriétaire.

Le Président met aux voix la suppression de la dernière phrase de l'alinéa 5 (article 30H)

Pour : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 4 (2 S, 2 Ve)

Abstention : -

Cette proposition est acceptée

Le Président met aux voix l'alinéa 5 ainsi amendé

Pour : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 4 (2 S, 2 Ve)

Abstention : -

L'alinéa 5 est accepté

Le Président met aux voix l'article 30H dans son ensemble

Pour : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 4 (2 S, 2 Ve)

Abstention : -

L'article 30H est accepté

Article 30 I Taux de la taxe

L'alinéa 1 fait l'objet d'amendements de la part des groupes :

Libéral : le taux de la taxe sur la plus-value est de 10%

Socialiste : le taux de la taxe sur la plus-value est de 25%

PDC : le taux de la taxe est de 20%, mais au maximum de 10% pour les propriétaires qui exploitent directement leurs terrains.

UDC : le taux de la taxe est *de maximum* 20%.

L'auteur de l'amendement UDC explique que sa proposition cherche à tenir compte des différences de prix liés à la densité. Si le terrain se vend à

300 F le mètre carré au lieu de 500 F, la taxation devrait selon lui être plus faible dans le premier cas. Il ajoute qu'un règlement devrait alors être établi par le Conseil d'Etat sur les modalités de perception de la taxe.

Les Libéraux considèrent que les objectifs d'aide à l'agriculture et aux communes peuvent être atteints avec une taxe raisonnable. Ils déclarent qu'il importe d'être proportionné, car Genève est le seul canton à avoir simultanément un contrôle du prix du terrain et une taxe sur la plus-value foncière. Pour cette raison, le groupe libéral propose 10%.

Les Socialistes déclarent reprendre la proposition de 25% qui se trouvait dans le PL 9178, alors que le prix était fixé à l'époque à 100 F par mètre carré. Elle indique qu'il s'agit d'un amendement tout à fait modéré dans la mesure où les prix des terrains ont très nettement augmenté depuis.

Les Verts s'en tiendront à la proposition du Conseil d'Etat, à savoir 20%. Ils estiment qu'une taxe de 10% est beaucoup trop faible, surtout au vu des plus-values qui sont très importantes.

Ils tiennent à rappeler que le cas des 60% de taxe ne peut avoir lieu que lorsque le terrain est vendu dans l'année de son acquisition, un fait, selon eux, très rare dans le monde de l'agriculture. En effet, les cas les plus fréquents sont des propriétés acquises depuis 15 ou 30 ans, ce qui ramène, selon eux, le niveau de taxation total à 28%, respectivement 20%, c'est-à-dire à la taxe sur la plus-value elle-même. Ils ajoutent que ces 20% de taxe sont encore diminués des impenses et des impenses forfaitaires, ce qui ramène, selon eux, la taxe à 17%. Une taxe trop basse ne permettrait pas de satisfaire les affectations prévues.

Les Socialistes souhaitent que le projet de loi ne soit pas vidé de sens et que la taxe conserve un niveau raisonnable. Ils rappellent que ce projet de taxe date d'il y a longtemps et que plusieurs concessions ont déjà été faites. Ils déclarent être prêts à retirer leur amendement pour s'en tenir aux 20%.

M. Pauli précise que le taux de la taxe doit être fixé très précisément dans la loi, et non dans un règlement. De fait, les propositions du PDC et de l'UDC suggérant de l'inclure dans un règlement sont compromises par cet aspect juridique.

Le Président met aux voix l'amendement du groupe libéral, article 30I, alinéa 1

Le taux de la taxe sur la plus-value est de 10%.

Pour : 8 (2 UDC, 3 L, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 5 (2 V, 3 S)

Abstentions : 2 (2 R)

L'amendement libéral est accepté.

Le Président met aux voix l'alinéa 2, tel que rédigé dans le PL

Pour : 15 (2 UDC, 2 R, 3 L, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstention : –

L'alinéa 2 est accepté à l'unanimité

Le Président met aux voix l'article 30I dans son ensemble

Pour : 7 (2 UDC, 2 L, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 6 (1 L, 2 Ve, 3 S)

Abstentions : 2 (2 R)

L'article 30I est accepté

Article 30J Taxation

Sur question, M. Müller rappelle que le prix de vente est laissé libre, mais que la valeur du terrain pouvant être inscrite dans le plan financier est elle contrôlée. Ainsi, un prix supérieur à celui prévu au plan financier approuvé par l'Etat ne peut être renté.

Le Président met aux voix l'article 30J dans son ensemble

Pour : 11 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'article 30J est accepté

Le groupe socialiste propose d'ajouter un nouvel article 30 K :

Article 30K Exonération

« Les plus-values résultant de mesures d'aménagement visées à l'article 30E peuvent être exonérées lorsque l'Etat, la commune ou une FIDP sont propriétaires et que ces entités destinent les terrains concernés à la réalisation de logements d'utilité publique. »

Une députée Verte s'interroge sur l'opportunité de mentionner l'Etat et les communes dans cet amendement. En effet, il lui semble que l'Etat ne paie pas de taxe à l'Etat.

L'auteur de l'amendement socialiste souligne que cet amendement se veut avant tout une incitation à la construction de LUP, dont s'occupent aussi les communes et l'Etat. Selon elle, l'amendement a un sens dans sa totalité.

Le PDC estime qu'il n'y a pas lieu d'accorder des exonérations pour des questions d'égalité de traitement.

Les Libéraux et l'UDC rejoignent ce point de vue.

L'auteur de l'amendement tient à souligner que la mesure proposée par le groupe socialiste ne va avoir que très peu d'impact sur l'encaissement de la taxe et rappelle que la construction des LUP doit être encouragée, car il y en a encore trop peu à Genève.

Le MCG signale que l'exonération peut introduire des déséquilibres et des dérapages, comme dans le cadre des SIG.

Le Président met aux voix l'amendement socialiste

Pour : 3 (3 S)

Contre : 8 (2 UDC, 3 L, 1 R, 1 MCG, 1 PDC)

Abstentions : 2 (2 Ve)

Cet amendement est refusé

Article 30K Perception

Un amendement libéral est présenté en expliquant qu'il vise à instaurer un délai de 90 jours de manière à permettre aux établissements financiers d'assurer le financement de l'opération immobilière. Il s'agit de permettre au propriétaire de développer une promotion sans forcément vendre le terrain à un tiers. Il s'agit donc d'une facilité supplémentaire pour réaliser la construction de logements.

« La créance est échue au moment de l'aliénation mais exigible nonante jours après l'entrée en force de l'autorisation de construire. »

Cette vision des choses est mise en doute par les Socialistes.

Le Président met aux voix l'amendement libéral à l'article 30K Perception

Pour : 11 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

Cet amendement est accepté

Le Président met aux voix l'article 30K tel que modifié

Pour : 11 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

L'article 30K est accepté

Article 30L Révision

Le Président met aux voix l'article 30L

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'article 30 L est accepté

Article 30M Hypothèque légale

Le Président met aux voix l'alinéa 1

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 1 est accepté

Les Verts demandent pourquoi l'hypothèque est inscrite « à titre déclaratif ».

M. Pauli explique que c'est parce qu'elle existe indépendamment de son inscription au registre foncier.

Le Président met aux voix l'alinéa 2

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 2 est accepté

Le Président met aux voix l'alinéa 3

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 3 est accepté

Le Président met aux voix l'article 30M dans son ensemble

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'article 30M est accepté

Article 30N Recouvrement

Les Verts s'interrogent à l'alinéa 1 sur l'opportunité de transférer la compétence de recouvrement de la taxe aux spécialistes du département des finances (DF).

M. Chobaz considère que le DCTI est tout à fait à même d'assumer le recouvrement, dans la mesure où il prend déjà en charge ce type d'opération. Il prend comme exemple les émoluments d'autorisation de construire et les éventuelles poursuites dont se charge le DCTI.

Le Président met aux voix l'alinéa 1

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 1 est accepté

Le Président met aux voix l'alinéa 2

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 1 MCG, 1 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 2 est accepté

Le Président met aux voix l'alinéa 3

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'alinéa 3 est accepté

Le Président met aux voix l'article 30N dans son ensemble

Pour : 10 (2 UDC, 2 R, 2 L, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 4 (1 L, 3 S)

L'article 30N est accepté

Article 30O Règlement

Le Président met aux voix l'article 30 O dans son ensemble

Pour : 11 (2 UDC, 2 R, 3 L, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : 3 (3 S)

Abstentions : –

L'article 30O est accepté

Article 34 Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information

Un député Libéral signale que dès le 1^{er} janvier 2009, il n'y aura vraisemblablement plus de commission cantonale de recours en matière d'impôt car tout sera regroupé dans une commission de recours administrative. Il se demande donc s'il faut maintenir cette appellation dans le PL.

M. Chobaz estime que la meilleure solution serait d'amender cet article du PL 10125 en plénière, ce dans le cas où la loi supprimant la commission cantonale de recours en matière d'impôt serait votée.

Le Président met aux voix l'article 34, alinéa 2 (nouveau)

Pour : 11 (2 UDC, 2 R, 3 L, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

L'article 34 alinéa 2 (nouveau) est accepté

Article 35A demandes d'indemnités

Le Président met aux voix l'article 35A dans son ensemble

Pour : 11 (2 UDC, 2 R, 3 L, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

L'article 35A est accepté

Article 37 Rétroactivité et dispositions transitoires

Un député Libéral propose de supprimer cet article. Il estime en effet que les mesures rétroactives ont un effet injuste et qu'elles sont choquantes du point de vue du droit et de l'équité.

Le Président rappelle aux commissaires que M. Pauli leur a transmis une note au sujet de la rétroactivité.

M. Chobaz ajoute que si la personne a vendu et réalisé la plus-value entre le 1^{er} janvier 2005 et le 3 octobre 2007, elle n'est pas taxable. Par contre, il explique qu'est taxable la personne qui a bénéficié d'une mesure d'aménagement depuis le 1^{er} janvier 2005 et qui a vendu et réalisé une plus-value entre le 3 octobre 2007 et le moment de l'adoption de la loi.

Le député libéral qui est intervenu, précise qu'il souhaite que la taxe ne s'applique qu'après l'entrée en vigueur de la loi. Ainsi, les personnes concernées savent ce qui les attend en matière de taxation.

M. Chobaz signale que c'est précisément le 3 octobre 2007 que le Conseil d'Etat a adopté le projet de loi et qu'il a donc été rendu public à ce moment-là. Il rappelle également que tous les milieux concernés en ont été saisis et qu'ils étaient donc parfaitement au courant de la volonté du Conseil d'Etat de taxer la plus-value.

Le représentant MCG considère qu'il est anticonstitutionnel de faire des lois rétroactives, car toutes les lois sont faites pour le futur. Le Président transmet à ce député la note de M. Pauli qui démontre que la clause rétroactive peut se justifier juridiquement.

Un député UDC souhaiterait avoir plus de précisions sur le moment où se passe exactement la « réalisation » de la plus-value.

M. Pauli concède que le terme « réalisation » peut être discuté. Cependant, il estime quant à lui qu'il s'agit du moment où un document est

signé chez le notaire, c'est-à-dire lorsque le vendeur bénéficie effectivement d'une créance.

Une députée Verte demande si l'acte de promesse de vente est pris en compte. Elle relève en effet que les transactions se feront par ce biais, en raison de la question de la densité.

M. Chobaz estime que la promesse de vente est un engagement qui consiste à transférer la propriété et qu'elle provoque par conséquent le déclenchement de la réalisation. Il signale par ailleurs que la promesse de vente permet de prévoir un mécanisme de paiement tenant compte de la densité du futur terrain bâti.

Un député PDC se dit perplexe quant à l'article 37, ce pour trois raisons. La première tient au flou qui entoure le terme de « réalisation ». Faisant référence à l'article 30K, il relève en effet que la taxe est exigible soit au moment de l'aliénation du terrain, c'est-à-dire le jour où la transaction est inscrite au registre foncier, soit lors de la délivrance d'une autorisation définitive de construire. Il conclut que si l'on comprend l'article 37 à la lumière de l'exigibilité de la taxe, la réalisation de la plus-value correspond soit à l'inscription dans le registre foncier, soit à la délivrance de l'autorisation de construire.

Il prend alors l'exemple d'une personne qui se verrait taxée, en ayant pourtant demandé une autorisation de construire en janvier 2007, qui ne serait par hypothèse rentrée en force que le 5 novembre 2007 en raison d'un recours.

Il relève que le délai pour la rétroactivité correspond à la veille de la date de dépôt du PL 10125 par le Conseil d'Etat (4 octobre 2007). Par cet argument, il souhaite à nouveau mettre en avant le caractère problématique de cet article.

Enfin, il estime que les justiciables ont le droit de savoir à l'avance à quelles taxes ils vont être soumis afin de prendre, cas échéant, les dispositions nécessaires. Il explique que c'est ce que l'on appelle la prévisibilité du droit. Pour toutes ces raisons, il déclare qu'il ne votera pas cet article.

Le député MCG revient quant à lui sur la note de M. Pauli qui fait notamment mention de l'intérêt public comme motivation soutenable pour la rétroactivité. Toutefois, il fait remarquer que si l'on taxe trop les paysans, ceux-ci n'auront pas envie de vendre et cela mettra en péril l'intérêt public prédominant, à savoir la construction de logements pour la population genevoise.

Une députée Socialiste déclare qu'en tant que juriste, elle ne peut personnellement pas voter cet article.

Une députée Verte souhaiterait que le département retrouve la date où le Conseil d'Etat a modifié le prix des terrains.

M. Chobaz répond que la modification des prix des terrains s'est faite en même temps que l'adoption du projet de loi par le Conseil d'Etat, à savoir le 3 octobre 2007.

Le Président met aux voix l'amendement libéral : *suppression de l'article 37*

Pour : 10 (2 UDC ; 3 L, 1 R, 1 MCG, 2 PDC, 1 S)

Contre : –

Abstentions : 5 (1 R, 2 Ve, 2 S)

Cet amendement est accepté.

Article 2 (souligné) Modification à une autre loi

Il s'agit de la Loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05)

Le Président met aux voix l'article 2 souligné

Pour : 15 (2UDC, 3L, 2R, 1MCG, 2PDC, 2V, 3S)

Contre : –

Abstention : –

Cet article est accepté à l'unanimité.

Article 33 Fonds de compensation agricole

Le Président met aux voix l'article 33

Pour : 12 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

Cet article est accepté.

Troisième débat

Article 30D Fonds de compensation

L'UDC propose de biffer les lettres *a* et *c* afin de conserver la seule affectation au fonds de compensation agricole, ce en regard du fait que le taux de la taxe est passé à 10%. Il constate en effet que les communes sont en excellente santé financière et qu'elles peuvent donc assumer elles-mêmes les coûts liés à leur urbanisation. Quant aux indemnités prévues à la lettre *c*, il estime que d'autres lois se chargent de les verser.

Un député Libéral rappelle que le but de la loi est certes d'alimenter le fonds de compensation agricole, mais surtout d'aider les communes afin qu'elles créent des équipements publics lorsqu'elles s'urbanisent. Il conclut donc qu'il s'agit d'une mesure supplémentaire, nécessaire pour favoriser la création de logements.

Les Verts rappellent à la commission que l'objectif de ce projet de loi est aussi de respecter l'accord sur le logement, Ils soulignent qu'il est nécessaire d'inciter les communes à construire des logements sur leur territoire.

M. Müller indique tout d'abord que l'accord sur le logement a été traduit par une loi votée à l'unanimité par le Grand Conseil. Concernant l'amendement UDC, il tient lui aussi à rappeler la nécessité d'aider les communes afin que celles-ci acceptent de déclasser au sein de leurs limites. Il souligne qu'il faut leur donner des moyens financiers qui leur permettront d'équiper les futurs terrains urbanisés.

Le Président met aux voix la proposition UDC : *suppression des lettres a et c* à l'article 30D, alinéa 1.

Pour : 2 (1 UDC, 1 L)
Contre : 8 (2 L, 2 R, 1 PDC, 1 S, 2 V)
Abstentions : 3 (1 S, 1 MCG, 1 PDC)

Cette proposition est refusée.

Article 30H calcul de la plus-value

Une députée Verte souhaite que la commission revienne à la formulation du Conseil d'Etat pour l'alinéa 2, ce qui serait, selon elle, plus cohérent avec l'alinéa 4.

Le Président met aux voix la proposition des verts de revenir au texte original pour l'alinéa 2, article 30H

Pour : 4 (2 Ve, 2 S)

Contre : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Abstention : –

Cette proposition est refusée

Article 30I Taux de la taxe

M. Müller rappelle son vœu de trouver un consensus autour de ce PL. Il propose donc de fixer le taux de la taxe à 15%.

Les verts proposent de revenir aux 20% initiaux, ce d'autant plus que la déduction forfaitaire diminue encore le taux effectif de la taxe sur la plus-value. Ils rappellent que la plus-value est extrêmement importante et qu'il est donc nécessaire de la taxer afin de trouver un certain équilibre.

Les socialistes avaient proposé une taxe de 25% alors que le prix des terrains était de 100 F. Dès lors, ils considèrent qu'il est impensable de ne pas descendre au-dessous de 20% alors que le prix des terrains a quadruplé.

Un député libéral mentionne tout d'abord que le montant de la taxe est fonction de l'importance de la plus-value. D'autre part, il rappelle que l'accord sur le logement n'a pas traité du prix des terrains agricoles et de la taxe sur la plus-value car c'est une question que le Conseil d'Etat souhaitait garder comme sienne. Quant à l'augmentation du prix des terrains, il explique que c'est essentiellement dans le but de favoriser la vente des terrains agricoles, en accord avec AgriGenève. Dans cet esprit, il se dit prêt à soutenir l'amendement à 15%.

Un député Radical indique que le groupe radical soutiendra la proposition à 15%.

Le PDC comprend bien les arguments du Conseil d'Etat et que le groupe est par conséquent prêt à soutenir la proposition à 15%.

Un député libéral souligne qu'il y a de nombreux impôts autres que la taxe sur la plus-value. Il estime quant à lui qu'il est nécessaire de rester à 10%.

M. Müller revient tout d'abord sur la question du prix du terrain et rappelle que celui-ci reste tout à fait modeste lorsque l'on constate qu'il ne fait en fait qu'environ le tiers des prix pratiqués en zone de développement fonds villa. A titre d'exemple, il prend le prix de 380 F par mètre carré aux Vergers. Il souhaite par conséquent que tous les partenaires travaillent à maintenir le consensus. M. Müller regrette par ailleurs l'attitude des Verts et des Socialistes car il lui semble que le PL 10125 répond à leurs demandes en matière de taxation sur la plus-value. Il rappelle en effet que si la taxe n'est pas votée, cela introduira un déséquilibre important dans la politique du logement poursuivie par le canton. Il invite donc les deux groupes à réfléchir à leur position sur ce projet de loi, en le situant dans la perspective globale de la politique du logement à Genève.

Le Président met aux voix la proposition de fixer le taux de la taxe à 20%

Pour : 4 (2 Ve, 2 S)

Contre : 9 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Abstention : –

Cette proposition est refusée.

Le Président met aux voix la proposition de fixer le taux de la taxe à 15% à l'article 30I, alinéa 1 : « Le taux de la taxe sur la plus-value est de **15%**. »

Pour : 7 (2 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC)

Contre : 6 (1 UDC, 1 L, 2 Ve, 2 S)

Abstention : –

Cette proposition est acceptée.

Article 30K Perception

M. Pauli constate qu'il faudrait reformuler la version amendée car elle met en place une distinction entre l'échéance de la créance et son exigibilité, ce qui pourrait poser problème.

Un député PDC propose de modifier l'article comme suit :

« La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain *ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.* »

Le Président met aux voix l'amendement PDC à l'article 30K :

« La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain *ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.* »

Pour : 13 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstention : –

Cet amendement est accepté

Article 30 L Révision

Une modification formelle est proposée :

« *Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département **des constructions et des technologies de l'information** peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.* »

Le Président met aux voix l'amendement des Verts

Pour : 15 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstention : –

L'amendement est accepté à l'unanimité

Article 30M Hypothèque légale

Il faudrait préciser à l'alinéa 2 le titre du département afin d'éviter toute confusion.

Le Président met aux voix l'amendement PDC à l'article 30M, alinéa 2 :

« L'hypothèque [...] sur la seule réquisition du département **des constructions et des technologies de l'information** [...]»

Pour : 13 (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstention : –

Cet amendement est accepté

Article 34 Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information

Une députée Verte rappelle la teneur des discussions du deuxième débat et propose d'intégrer la modification de la loi votée qui instituera la commission cantonale de recours en matière administrative :

« *Les décisions prises en application de l'article 30 J peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative....* »

M. Müller remarque qu'il faudra modifier l'article 34 unique afin de tenir compte de l'alinéa 2. Cela revient à transformer l'article existant en alinéa 1, puis à ajouter l'alinéa 2 voté aujourd'hui.

Le Président met aux voix l'amendement des Verts à l'article 34, alinéa 2

Pour : 14 (2 UDC, 3 L, 2 R, 1 MCG, 2 PDC, 2 Ve, 2 S)

Contre : –

Abstentions : 1 (1 S)

L'amendement est accepté.

Article 36 al.2 et 3 Dispositions transitoires (nouveau)

Une députée Verte explique que plusieurs commissaires de plusieurs groupes se sont concertés pour présenter deux nouveaux amendements à l'article 36 de la LaLAT existante afin de lui adjoindre un alinéa 2 et un alinéa 3 :

² *Les articles 30C à 30O, 34 alinéa2 et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1^{er} janvier 2005.*

³ *Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1^{er} janvier 2005 et le ... (date d'entrée en vigueur), seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force ».*

Le député MCG rappelle qu'il est par principe opposé à toute forme de rétroactivité.

L'auteur de l'amendement explique que celui-ci n'est pas vraiment rétroactif dans la mesure où les seules personnes visées sont celles n'ayant pas encore réalisé la plus-value. Les personnes qui auront vendu leur terrain ou qui seront au bénéfice d'une autorisation de construire d'ici l'entrée en vigueur de la loi échapperont à la taxe. Elle conclut donc que ce système devrait se révéler être une véritable incitation à la vente de terrains.

Un député Libéral estime que l'amendement proposé est une solution acceptable dans la mesure où il trouve un compromis entre la volonté de la commission de ne pas mettre en place de mesures rétroactives et la nécessité d'un traitement équitable entre tous les propriétaires ayant bénéficié du nouveau prix du terrain. Il souligne également que cet amendement est une véritable incitation à la vente de terrains, et donc à la construction de logements.

Un autre député Libéral demande pourquoi la date a été fixée au 1^{er} janvier 2005 et non au 3 octobre 2007, date de changement des prix par le Conseil d'Etat.

M. Chobaz rappelle que la présentation du projet de loi ainsi que la modification de la valeur des terrains par le Conseil d'Etat se sont faites le 4 octobre 2007. La première version du projet de loi prévoyait de prendre cette date butoir pour les propriétaires n'ayant pas encore aliéné leur terrain ou n'étant pas au bénéfice d'une autorisation de construire. Il explique que le 1^{er} janvier 2005 vise à inclure dans cette mesure les périmètres déclassés durant cette période là, à savoir principalement les Vergers et la Chapelle-les-Sciens qui bénéficient justement des nouveaux prix décidés par le Conseil d'Etat.

Un député PDC demande si les nouveaux prix ont été fixés à dater du 1^{er} janvier 2005.

M. Müller répond que ces prix ont été fixés en octobre 2007. Il précise que ces prix seront appliqués aux déclassements des Vergers et de la Chapelle-Les-Sciens, réalisés après le 1^{er} janvier 2005.

Le Président met aux voix l'amendement des verts à l'article 36, alinéa 2

Pour : 8 (1 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 2 S)

Contre : 5 (2 UDC, 1 L, 1 MCG, 1 S)

Abstentions: 2 (1 L, 1 PDC)

L'alinéa 2 est accepté

Le Président met aux voix l'amendement des verts à l'article 36, alinéa 3

Pour : 8 (1 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve, 2 S)

Contre : 5 (2 UDC, 1 L, 1 MCG, 1 S)

Abstentions: 2 (1 L, 1 PDC)

L'alinéa 3 est accepté

Vote d'ensemble

Le Président met aux voix l'ensemble du **PL 10125**

Pour : 8 (2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve)

Contre : 3 (1 UDC, 1 L, 1 MCG)

Absentions : 4 (3 S, 1 UDC)

Le PL 10125 est accepté

Au regard de ce qui précède, la majorité de la commission, vous invite, Mesdames, Messieurs les députés, à accepter le présent projet de loi tel qu'il ressort de commission.

Rapport sur le PL 9178 modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L1 30)

Une députée Socialiste regrette le fait que les différences se soient creusées entre le projet de loi socialiste et celui proposé par le Conseil d'Etat. Elle rappelle que, dans un souci de compromis, les Socialistes étaient prêts à se rallier à un taux de 20%. Elle constate toutefois que de nombreux amendements ont fini par dénaturer le projet du Conseil d'Etat, raison pour laquelle les Socialistes soutiendront leur propre projet de loi.

Une autre députée Socialiste se dit également déçue par le nouveau taux de la taxe, qui ne correspond plus aux attentes Socialistes. Elle souhaite rappeler que les taux sont beaucoup plus élevés dans les autres cantons. Elle conclut donc que le PL 10125 tel que voté n'aura finalement plus beaucoup d'effets concrets.

Le Président met aux voix l'entrée en matière du **PL 9178**

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

L'entrée en matière du **PL 9178** est refusée

Projet de loi (10125)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

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

Art. 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation (nouveau, comprenant les art. 30C à 30O nouveaux)

Art. 30C Principe (nouveau)

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

Art. 30D Fonds de compensation (nouveau)

¹ Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités :

- a) la politique cantonale du logement;
- b) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;
- c) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;
- d) les indemnités versées en application de l'article 30F.

² Le fonds de compensation verse à la caisse de l'Etat les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

³ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

Art. 30E Avantage (nouveau)

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à CHF 100'000.-

² Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

Art. 30F Indemnisation (nouveau)

¹ Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

² Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

Art. 30G Assujettissement (nouveau)

¹ Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

Art. 30H Calcul de la plus-value (nouveau)

¹ La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

² Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ Après le déclassement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁴ Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 F par m² est forfaitairement portée en déduction.

⁵ Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

Art. 30I Taux de la taxe (nouveau)

¹ Le taux de la taxe sur la plus-value est de **15 %**.

² Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

Art. 30J Taxation (nouveau)

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2 est réservé.

Art. 30K Perception (nouveau)

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

Art. 30L Révision (nouveau)

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département des constructions et des technologies de l'information peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.

Art. 30M Hypothèque légale (nouveau)

¹ Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département des constructions et des technologies de l'information, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Art. 30N Recouvrement (nouveau)

¹ Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.

² Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

³ Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8 de la loi générale sur les contributions publiques et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30O Règlement (nouveau)

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

Art. 34, al. 2 Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information (nouveau)

² Les décisions prises en application de l'article 30J peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative. Le Tribunal administratif est compétent pour trancher les recours en dernière instance cantonale.

Art. 35A Demandes d'indemnité (nouveau)

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation instituée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

Art. 36, al. 2 et 3 Dispositions transitoires (nouveau)***Modifications du...***

² Les articles 30C à 30O, 34, alinéa 2 et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1^{er} janvier 2005.

³ Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1^{er} janvier 2005 et le (date d'entrée en vigueur), seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force.

Art. 2 Modifications à une autre loi

La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 33, al. 1 Fonds de compensation agricole (nouvelle teneur)

¹ Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.

Projet de loi (9178)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

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

Article 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation (Nouveau, comprenant les art. 30C à 30P)

Art. 30C Principe (nouveau)

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30 E et 30 F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30 D à 30 O.

Art. 30D Fonds de compensation (nouveau)

¹ Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30 E et suivants ci-après et finance les indemnités versées en application de l'article 30 F.

² Il peut participer, dans la mesure de ses disponibilités, aux frais relatifs aux :

- a) mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes en accord avec le département ;
- b) autres mesures compensatoires prises par la collectivité destinées à pallier les conséquences résultant de l'aménagement du territoire, notamment en vue d'encourager l'exploitation agricole de terrains sis en zone agricole dans le canton de Genève.

³ La part du fonds qui, au 31 décembre de chaque année, excède le montant de F 25 millions, est versée à la caisse de l'Etat. A titre exceptionnel, le Grand

Conseil peut cependant décider de laisser subsister ce montant excédentaire sur le fonds.

⁴ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

Art. 30E Avantage (nouveau)

¹ Une mesure d'aménagement entraînant un avantage, soit une plus-value d'un ou de plusieurs biens ou actifs immobiliers compris dans le périmètre concerné par celle-ci et représentant un montant total supérieur à 100 000 F, donne lieu à taxation.

² Par mesure d'aménagement, on entend l'adoption ou la modification d'un plan d'affectation du sol, au sens de la présente loi.

³ Dans la mesure où ils sont susceptibles d'entraîner un avantage au sens de l'alinéa 1, sont assimilés à des mesures d'aménagement les actes administratifs suivants :

- a) la mise à l'enquête publique d'un projet de mesure d'aménagement au sens de l'alinéa 2;
- b) la publication dans la Feuille d'avis officielle d'une demande de renseignement impliquant la mise à l'enquête publique d'une telle mesure d'aménagement ou de la réponse favorable à cette demande.

⁴ En zone de développement, les plans localisés de quartier dont l'indice d'utilisation du sol est inférieur ou équivalent à celui, usuel, de cette zone, fixé dans le règlement d'application sont réputés ne pas entraîner de plus-value foncière.

Art. 30F Indemnisation (nouveau)

¹ Lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle, une pleine indemnité est due.

² Lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement entraînent néanmoins une moins-value d'un ou de plusieurs biens ou actifs immobiliers compris dans le périmètre concerné par celle-ci et représentant un montant total supérieur à 100 000 F, sans pour autant équivaloir à une expropriation matérielle, une indemnité à raison de 25% de cette moins-value est due.

³ Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

Art. 30G Assujettissement (nouveau)

¹ Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30 E est le propriétaire du terrain au moment de l'adoption de celle-ci.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

Art. 30H Calcul de la plus-value ou de la moins-value (nouveau)

¹ La plus-value soumise à taxation ou la moins value sujette à indemnisation en vertu de l'article 30F, alinéa 2 est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée. Il est notamment tenu compte de l'affectation future, de l'indice d'utilisation du sol et, selon la nature des mesures d'aménagement considérées, du prix de revient, dont le coût usuel de construction au mètre cube SIA selon l'indice genevois des prix de la construction de logements, et de la valeur de rendement. La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien ou actif immobilier, considéré avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement considérée.

² La valeur de rendement est déterminée sur la base du taux moyen des hypothèques de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, augmenté d'un pourcentage pour couvrir les charges, fixé par le règlement d'application.

Art. 30I Taux de la taxation (nouveau)

¹ Le taux de la taxation de la plus-value est de 25%.

² Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

³ En cas de déclassement de terrains, réputés inconstructibles, en zone à bâtir ordinaire ou de développement, il est tenu compte des mesures de compensation simultanées consenties par le même bénéficiaire de ladite mesure de déclassement. Ces mesures sont portées en déduction, mètre carré pour mètre carré, des surfaces déclassées en zone à bâtir ordinaire ou de développement.

Art. 30J Exonération (nouveau)

¹ Les plus-values résultant des mesures d'aménagement visées à l'article 30E peuvent être exonérées lorsqu'elles ont pour objectif :

- a) la réalisation d'au moins 60% de surfaces brutes de plancher destinées à des logements d'utilité publique au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a,

de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

- b) la réalisation de surfaces brutes de plancher destinées à des équipements publics fédéraux, cantonaux ou communaux;
- c) la réalisation de surfaces brutes de plancher destinées à des logements mis au bénéfice d'une dérogation en vertu des articles 6 et 8 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maison d'habitation, du 25 janvier 1996.

² Dans les cas visés à l'alinéa 1^{er}, lettre b, la taxation et la perception ont lieu simultanément lors de l'aliénation du terrain.

Art. 30K Taxation (nouveau)

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département simultanément à l'adoption d'une des mesures d'aménagement au sens de l'article 30E. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2, est réservé.

Art. 30L Perception (nouveau)

La créance découlant de la taxe visée à l'article 30E est exigible lors de l'aliénation du terrain ou lors de la délivrance d'une autorisation définitive de construire, au plus tard à l'ouverture du chantier de construction découlant de la mesure d'aménagement considérée.

Art. 30M Révision (nouveau)

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département peut, d'office, ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.

Art. 30N Hypothèque légale (nouveau)

¹ Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Art. 30O Recouvrement (nouveau)

¹ Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30K, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du conseiller d'Etat chargé du département, représentant l'Etat, conformément aux dispositions de ladite loi.

² Les dispositions de l'article 86A de la loi sur les contributions publiques, du 9 novembre 1987, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

³ Le paiement de la taxe prévue à l'alinéa 1 constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8, de la loi générale sur les contributions publique et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30P Règlement (nouveau)

Le Conseil d'Etat fixe par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30O.

Art. 34, al. 2 Recours contre les décisions du département (nouveau)

² En dérogation à l'alinéa 1, les décisions prises en application de l'article 30K peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de conciliation et d'estimation, du 10 juin 1933. Le Tribunal administratif est compétent pour connaître des recours en dernière instance cantonale.

Art. 35A Demandes d'indemnité (nouveau)

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées au Tribunal de première instance dans un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

GPR

Groupement des propriétaires des domaines ruraux
de la Chambre genevoise immobilière

**Commission de l'aménagement
du Grand Conseil de la
République
et du canton de Genève**
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 GENEVE 3

**A l'attention de
Monsieur Alain ETIENNE,
Président**

Genève, le 28 mai 2008
Q/1.3.2/SP103-08

**PL 10125 - Projet de loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur
l'aménagement du territoire (L 1 30) – Taxe sur la plus-value foncière**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les députés,

Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité de nous exprimer à l'occasion
d'une audition le mercredi 28 mai 2008 par devant votre Commission.

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière (CGI), association sans but lucratif,
s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève. Elle réunit
quelque 6'500 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou
propriétaires d'immeubles et représentent, ainsi, une part très importante des
propriétaires genevois et de l'économie immobilière du canton.

Pour répondre plus particulièrement aux préoccupations des propriétaires ruraux, le
Groupement des propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière a été fondé
en 1994, il compte aujourd'hui 77 membres qui possèdent ainsi une très importante part
des surfaces agricoles du canton.

Le projet de loi qui nous a été présenté soulevant beaucoup d'interrogations de la part
de nos membres, nous avons eu l'occasion de débattre de son principe à l'occasion de
notre Assemblée générale du 27 septembre 2007. A cette occasion, le Conseiller d'Etat
Mark Muller a présenté les grandes lignes du projet de loi et celui-ci a fait l'objet d'un
débat nourri de notre assemblée.

Position de principe :

De manière générale, le Groupement des propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière s'est prononcé en indiquant que, sur le principe, la taxe paraît acceptable. Toutefois, cette acceptation est conditionnée au fait que les prix autorisés aux plans financiers des projets situés sur des terrains déclassés soient très proches des prix de terrains de la zone de construction. En outre, le montant de la taxe ne devrait pas excéder 10%.

La nature de cette taxe implique qu'elle devrait être déductible non seulement de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers – comme prévu par le projet de loi – mais aussi des autres impôts directs. Il s'agit pour le vendeur d'une augmentation du prix de revient à traiter comme d'autres taxes et émoluments qui ont le même effet (par exemple les droits d'enregistrement). Pour ce faire, le législateur devrait modifier, par le biais de modifications à d'autres lois, l'ensemble des dispositions qui indiquent les déductions pour préciser la nature déductible de cet impôt et éviter toute interprétation erronée qui pourrait survenir à la lecture de l'article 9 al.1 let.e de la LIPP V (non déductibilité des impôts fonciers).

Analyse de détail :**Article 30 D Fonds de compensation**

L'attention de la Commission est attirée sur le fait que cet article est vague et que la lecture de l'exposé des motifs ne permet pas d'en clarifier la teneur. Il appartient certainement au Grand Conseil d'obtenir des précisions à cet égard, notamment quant à la répartition du produit de la taxe.

Article 30 E Avantages

Nous observons une divergence entre les termes employés dans l'exposé des motifs et la base légale pour la désignation du type de terrain. En effet, les termes « agricole » et « inconstructible » sont alternativement utilisés. A notre sens, le seul terme de terrain « inconstructible » devrait être retenu pour l'ensemble du projet de loi et son exposé des motifs.

Article 30 H Calcul de la plus-value

Il nous apparaît souhaitable que des précisions importantes soient apportées quant au terme désignant la valeur du bien-fonds avant et après déclassement.

La solution pourrait être de formuler un amendement reposant sur les principes contenus à l'article 82 de la Loi sur les contributions publiques (LCP - D 3 05).

- 3 -

Amendement proposé :

² Avant déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ ...Cette valeur est diminuée des impenses que l'aliénateur a supportées à cette occasion ou à l'occasion du transfert de propriété.

⁴ Sont considérées comme impenses les frais liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble et les dépenses qui en ont augmenté la valeur.

Article 30 I Taux de la taxe

Le taux de la taxe nous semble fortement disproportionné. Nous relevons, à cet égard, que Genève ferait partie des très rares cantons suisses à instituer une taxe sur la plus-value foncière. A notre connaissance, le canton du Jura procède à une forme de compensation en nature, de sorte que le canton de Genève serait le second canton après celui de Bâle-Campagne à effectivement percevoir une taxe en espèces.

Il est, assurément, le seul canton suisse à contrôler les prix (Loi générale sur les zones de développement) de sorte qu'il faut constater la superposition de disposition en matière d'aménagement du territoire qui contrôle le prix du terrain et l'introduction d'une taxe sur la plus-value foncière qui rendrait le système genevois unique en son genre !

Il s'agit dès lors, de prévoir un taux raisonnable, notre proposition est de fixer ce taux à 10%.

Amendement proposé :

¹ Le taux de la taxe sur la plus-value est de 10%.

Article 30 K Perception

Il serait souhaitable de distinguer nettement l'exigibilité et la perception. A cet égard, nous souhaitons qu'une précision importante soit introduite par voie d'amendement. Celle-ci est susceptible de favoriser l'objectif poursuivi par le présent projet de loi, à savoir, la construction de logements tout en préservant le propriétaire-vendeur d'effets indésirables relatifs à une perception de la taxe qu'il ne pourrait supporter faute de moyens financiers.

Amendement proposé :

La créance est échue au moment de l'aliénation mais exigible nonante jours après l'entrée en force de l'autorisation de construire.

- 4 -

Conclusions :

Le Groupement des propriétaires ruraux de la Chambre genevoise immobilière n'est pas opposé à une taxe sur la plus-value foncière. Il insiste toutefois sur le fait que cette position est conditionnée par des prix autorisés au plan financier des projets situés sur des terrains déclassés proches des prix de terrains de la zone de construction d'une part et d'autre part, sur les amendements présentés et relatifs au taux de la taxe et à son mode de perception.

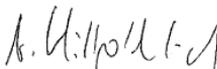
En outre, il convient de prévoir formellement la déductibilité de cette taxe.

Réitérant nos remerciements pour avoir consacré de votre temps aux fins de nous auditionner, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les députés, l'expression de nos sentiments distingués.



René DESBAILLETS

Président



Anne HILTPOLD LÄDERMANN

Secrétaire juriste

**RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT**

12 rue du Lac, CP 6150, 1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08 - Fax 022 716 18 05
rpsl@asloca.ch

**Audition devant la Commission de l'Aménagement
du Grand Conseil – 28.05.08**

Synthèse de la position du RPSL sur les PL 9178 et 10125

Le présent document est un résumé succinct de l'intervention du RPSL sur les projets de loi de taxation des plus-values foncières (PL 9178 et 10125) développée devant la Commission de l'Aménagement du Grand Conseil lors de l'audition du 28 mai 2008.

1. Généralités

Le PL 10125 a été présenté avec l'annonce du prix au m² de la zone agricole déclassée.

Pas de possibilité d'en faire abstraction et pour le RPSL la question du prix est essentielle.

Opposition ferme du RPSL sur le prix annoncé : le prix à 450 Fr/m² pour un de taux d'utilisation du sol de 1 est excessif et ne respecte pas les engagements du Protocole d'accord (cela représente aussi 600.- le m² pour une densité de 1,33%, densité qui est réaliste dans la situation actuelle du canton et au regard des engagements pris dans le projet d'agglo).

En outre, le RPSL est également opposé à lier le prix du terrain au taux d'utilisation du sol (renchérissement du prix des LUP).

Il y a lieu de rappeler qu'il y a une centaine de propriétaires agricoles à Genève et que seuls une dizaine d'entre eux pourraient être concernés par ce projet.

Rappel du contexte du Protocole d'Accord sur le logement :

« V. Les déclassements ultérieurs de la zone agricole se feront systématiquement en zone de développement lorsqu'ils sont destinés au logement collectif.

Le Conseil d'Etat veillera à la modération du prix du terrain déclassé. En particulier, le terrain issu d'un déclassé de la zone agricole devra être maintenu à un prix modeste. » (texte du Protocole d'Accord, point 5).

Commentaire au Protocole d'Accord préparé pour la conférence de presse de présentation de décembre 2006 (et annexe au PL 10008 : loi sur la construction de logements d'utilité publique).

« Suivant son prix, le terrain participe jusqu'à 18% du coût de l'objet, pour une opération usuelle. Dans la mesure où les coûts de construction ne sont que difficilement compressibles, le prix du terrain est une variable d'action importante. La maîtrise du prix du foncier est d'autant plus importante qu'en zone agricole et pour les grands périmètres le coût des investissements à consentir pour l'équipement est important. En définitive, le prix doit être le plus juste possible, supportable pour la viabilité du projet visant des loyers modestes, et qui tient compte d'une valeur vénale agricole qui se situe entre 6 et 8 F/m².

Actuellement, les prix admis sont valorisés en principe à 100 F /m² (terrains nus). »

Pour le RPSL la problématique se situe autour du prix du terrain et l'évaluation du dispositif de la taxation de la plus-value foncière est forcément dépendante de cet élément.

2. Évaluation des propositions des PL

Le RPSL soutient le **principe d'une compensation** : indemnité si moins-value, taxation si plus-value.

Destination du fond de compensation :

PL 10125	PL 9178
Équipements communaux -> Soutien du RPSL.	Frais relatifs aux mesure d'aménagement prises par l'État ou les communes -> Soutien du RPSL.
Fonds de compensation agricole -> Le RPSL n'est pas opposé par principe à cette affectation même si les conditions doivent en être précisés, ainsi que la proportion par rapport aux autres sources d'alimentation de ce fond.	Autres mesures compensatoires prises par la collectivité destinées à pallier les conséquences résultant de l'aménagement du territoire -> Soutien du RPSL.

<p>Indemnités versées en application de l'article 30F -></p> <p>Soutien du RPSL, mais selon critères jurisprudentiels de l'expropriation formelle.</p>	<p>Notamment en vue d'encourager l'exploitation agricole de terrains sis en zones agricoles dans le canton de Genève -></p> <p>Le RPSL a une position critique sur cette destination : le soutien à une agriculture bio par exemple, mais pas de soutien sans distinction.</p>
<p>Répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires définis aux lettres a et b est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés. -></p> <p>Opposition du RPSL : niveau législatif insuffisant, la loi doit fixer ces principes.</p>	<p>Plafonnement à 25 millions -></p> <p>Pour le RPSL tout dépend de l'affectation du fond. Un plafonnement peut se justifier dans certains cas, pas dans d'autres.</p>
<p>Le fonds de compensation verse à la caisse de l'Etat les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. -></p> <p>Soutien du RPSL.</p>	
<p>Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.-></p> <p>Soutien du RPSL.</p>	<p>Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.-></p> <p>Soutien du RPSL.</p>

Critiques principales sur les destinations prévues par les PL :

- > Aucune affectation au logement d'utilité publique n'est prévue par les PL : ex. dotations FIDP ; financement politique foncière de l'Etat, financement cessions à titre onéreux de terrain en vue de LUP.
- > Le RPSL ne trouve aucune justification pour laquelle on monterait le plancher de taxation, aucun des PL ne l'explique, en l'état le RPSL y est opposé.

Remarques sur les autres dispositions prévues :

- > Art. 30E al. 2 : Définition de la « mesure d'aménagement » : Le RPSL propose : « Par mesure d'aménagement on entend, toute modification de zone au sens de la LaLAT », à défaut, la définition du PL 9178 est meilleure.
- > Art. 30 F : Indemnisations : La proposition du PL 10125 est meilleure, car autres moins-values évoquées dans le PL 9178 sont impossible à évaluer.

- Art. 30 H : Calcul de la plus-value : Le RPSL s'oppose fermement à la déduction forfaitaire prévue dans le PL 10125 (al. 4), l'exposé des motifs n'y apporte en outre aucune justification.
- Art. 30 I : Taux :
Pour le RPSL la question du taux est indissociable de la question du prix du terrain.

Si le prix du terrain était correctement fixé à un prix modeste (jusqu'à 200 Fr/m²), le RPSL n'aurait pas de problème avec une taxation de 20 à 25%.

Mais en l'occurrence, les revenus extraordinaires (les plus-values) résultant des décisions de changement d'affectation peuvent être tellement importants qu'il y a lieu à notre sens d'y appliquer une taxation progressive, avec une courbe de taux similaire à celle appliquée par l'impôt sur le revenu.
- Exonérations (Art. 30J PL 9178) : Les mesures incitatives proposées par le PL 9178 nous semblent intéressantes. Le RPSL invite donc la Commission à réfléchir sur des réductions de taux, voire des exonérations, dans le cas de mesures incitatives en faveur de la construction de LUP.
- Rétroactivité (Art. 37 PL 10125) : Le RPSL ne s'y oppose pas car de facto le bénéfice (soit la réalisation de la plus-value) n'a pas encore été réalisé.

3. Conclusion

Le RPSL est favorable au principe d'une taxation des plus-values foncières résultant de décisions d'aménagement du territoire.

Les deux PL ont comme grande faiblesse de ne pas prévoir d'affectation au LUP.

Les mesures proposées doivent être évaluées à la lumière du prix fixé par le Conseil d'Etat du m² de zone agricole déclassé. En l'occurrence, le RPSL considère que le prix de 450 Fr/m² pour un taux d'utilisation du sol de 1,0 est excessif et non conforme au Protocole d'Accord.

Le RPSL considère que le prix est à revoir. A défaut les mesures proposées, notamment la taxation, sont insuffisantes même si elles vont dans le bon sens.

Annexe : exemple chiffré

**RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT**

12 rue du Lac, CP 6150, 1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08 - Fax 022 716 18 05
rpsl@aslcca.ch

**Audition devant la Commission de l'Aménagement
du Grand Conseil – 28.05.08**

Annexe :

Exemple chiffré

- > Un terrain agricole, tel les Grands Esserts, d'environ 115'000 m2.
- > Un taux d'occupation du sol de 1, 2, cela représente donc 540.- /m2.
- > Ce terrain permettra de construire un millier de logements.
- > Ce terrain a une valeur initiale de 690'000.-.
- > Au prix fixé par le département, ce terrain se vendra à 62'100'000.-.

Pour le calcul de la taxe proposée, on soustrait :

	Prix DCTI : 62'100'000.-
Valeur initiale du terrain de 690'000.-	62'100'000 - 690'000 = 61'410'000.-
Exonération de 30 Fr par m2 dans le calcul de la plus-vlaue.	30 x 115'000 = 3'450'000 61'410'000 - 3'450'000 = 57'960'000.-
Taxe de 20% du solde donnera 11'592'000.-	0.2 x 57'960'000 = 11'592'000.-
Reste au vendeur 50'508'000.- alors que son terrain agricole en valait 690'000.-	62'100'000 - 11'592'000 = 50'508'000.-

Ce super bénéfice de 50'000'000.- représente pour un millier de logements, 50'000.- d'augmentation du coût de construction par logement.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire

Domaine de l'aménagement du territoire - Gestion juridique

M E M O

Note à : M. Pascal Chobaz, Secrétaire adjoint DCTI

Concerne : Projet de loi sur la taxation des plus-values dues à des mesures
d'aménagement du territoire - clause rétroactive

Date : 10.08.2007

Pour faire suite à notre séance de ce jour, et plus précisément à la demande de M. Mark Muller, je vous communique ci-joint, la note demandée, relative à la légalité de la clause rétroactive prévue par le projet de discuté (art. 37)

1. En principe, une loi ne déploie ses effets qu'après sa publication et son entrée en vigueur. Le principe de non-rétroactivité concrétise cette règle en faisant obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur. S'agissant des lois fiscales, une disposition a un effet rétroactif lorsqu'elle fait dépendre l'obligation fiscale d'une situation de fait née et achevée antérieurement à sa promulgation (rétroactivité proprement dite). L'assujettissement à une obligation fiscale nouvelle n'est donc pas possible si les faits qui motivent cette imposition sont antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi. Il n'y a par contre pas de rétroactivité proprement dite lorsque la nouvelle règle s'applique à un état de choses durable, non entièrement révolu dans le temps. Le Tribunal fédéral admet alors l'application du nouveau droit à des états de fait qui ont débuté sous l'empire de l'ancien ou qui se renouvellent (rétroactivité improprement dite). Ainsi, il n'y a pas de rétroactivité proprement dite de la loi fiscale du seul fait que la base d'imposition qui sert à définir la quotité de l'impôt existait antérieurement à la promulgation de la loi¹.
2. Le principe de non-rétroactivité est également valable pour les contributions causales, notamment pour les taxes périodiques, la perception de celles-ci ne pouvant s'effectuer que sur la base du droit en vigueur au moment où elles sont dues². Toutefois, dans la mesure où le montant de ce type de taxe dépend de manière générale directement de l'ampleur des prestations qu'elles sont destinées à couvrir, il ne se justifie pas de prévoir une période de calcul distincte de la période pour laquelle la taxe est due³. Il en résulte qu'une nouvelle taxe périodique a un effet rétroactif proprement dit non seulement si elle est due pour une période antérieure à l'entrée en vigueur des dispositions qui la prévoient,

¹ Arrêt du Tribunal administratif du canton de Fribourg du 8 juillet 2005, causes 4F 04 92, cons. 6c, p. 20 ; J.-M. RIVIER, Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune, 1998, p. 80 s. ; E. LUMENSTEIN / P. LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, ZURICH 2002, P. 162 et les références citées

² ATF du 10 octobre 2001 dans la cause 2P.148/2001, consid. 2a cc, disponible sur internet à l'adresse <http://www.bger.ch>

³ Voir ATF du 29 août 2003 dans la cause 2P.117/2003, consid. 4.3.2, disponible sur internet à l'adresse <http://www.bger.ch>

- 2 -

mais également, à la différence des impôts directs, si sa base de calcul se réfère à un état de chose préalable à l'entrée en vigueur, même si les faits en cause sont durables et ne sont pas entièrement révolus à ce moment⁴.

3. « Selon la jurisprudence, il est possible de déroger au principe de la non-rétroactivité des lois aux conditions cumulatives suivantes:

- la rétroactivité doit être expressément prévue par la loi ou ressortir clairement de son esprit ;
- elle doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps ;
- ne pas conduire à des inégalités choquantes ;
- se justifier par des motifs pertinents, soit répondre à un intérêt public plus digne d'être protégé que les intérêts privés en jeu, et, enfin,
- respecter les droits acquis⁵ »⁶.

Pour apprécier les intérêts privés en jeu, peuvent encore entrer en ligne les principes de la prévisibilité et de la bonne foi. Le principe de la non-rétroactivité est, en effet, lié au principe de la prévisibilité, qui interdit à l'administration de prendre des mesures défavorables aux administrés en vertu de règles dont ils ne pouvaient attendre l'adoption⁷. D'autre part, le principe de la bonne foi, qui découle également de l'ancien art. 4 al. 1 Cst., ne peut, en règle ordinaire, être invoqué en cas de changement de législation⁸. Toutefois, dans certaines circonstances, doctrine et jurisprudence déduisent du droit à la protection de la bonne foi que l'adoption de règles transitoires doit permettre aux administrés de s'adapter à la nouvelle situation légale, même si une grande liberté doit, en ce domaine, être reconnue au législateur⁹. En effet, lors de modifications de règles de droit, la protection de la confiance peut se justifier - au même titre qu'en présence d'un renseignement ou d'une décision erronés - à l'égard des dispositions prises de bonne foi par les intéressés et sur lesquelles il leur est difficile de revenir¹⁰. Il faut, le cas échéant, procéder à une pesée des intérêts en présence, savoir la protection à la bonne foi, d'une part, et le principe de la légalité qui exige que, sauf motif particulier, les lois ou ordonnances entrent en vigueur sans retard¹¹.

⁴ Arrêt du Tribunal administratif du canton de Fribourg du 8 juillet 2005, causes 4F 04 92, cons. 6c, p. 20

⁵ Cf. ATF 125 I 182 consid. 2b/cc p. 186 et les arrêts cités; sur la rétroactivité des lois fiscales, cf. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3ème éd. Zurich 1998, n. 276 p. 66; Ernst Blumenstein/Peter Locher, System des Steuerrechts, 5ème éd. Zurich 1995, p. 145-146 et la jurisprudence citée

⁶ ATF 2P.215/2000, du 12.03.2001, cause 2P.215/2000, cons. 6b ; cf. également ATF 122 V 405 p. 408

⁷ GRISEL, Traité de droit administratif, p. 148; MÜLLER, ibidem; ATF 119 Ia 258 consid. 3b, 119 V 4 consid. 2a, 102 Ia 74

⁸ ATF 113 V 304 consid. 3a, 106 Ia 259 consid. 3c; KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème éd., no 513, p. 109

⁹ MÜLLER, op.cit., no 71; MOOR, Droit administratif, 2ème éd., vol. I, p. 177; HINOW/KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, volume complémentaire, n. 74 X let. f., p. 234

¹⁰ WEBER-DÜRLER, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Bâle, 1983, p. 163; KÖLZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 102/1983 II p. 124

¹¹ ATF 122 V 405 Arrêt du Tribunal fédéral dans la cause VPOD Schweiz, N., E. et B. contre Ville de Zurich et Conseil d'Etat du canton de Zurich du 3 avril 1996 destiné à la publication au RO et déjà partiellement publié dans la SJ 1996 p. 661; ATF 106 Ia 260 consid. 4b

- 3 -

4. Dans le cas d'espèce, le projet de loi discuté comporte une clause relative à l'effet rétroactif de la loi, à savoir l'article 37, qui est ainsi libellé :

« Les articles 30D à 30O, 34, alinéa 2 et 35A sont applicables rétroactivement aux mesures d'aménagement, au sens de l'article 30E al. 2, adoptées à compter du 1^{er} janvier 2005 ».

A la lumière des considérations qui précèdent, il m'apparaît que seul le critère de la « justification par des motifs pertinents », qui impliquent que l'application rétroactive des dispositions légales en cause répond « à un intérêt public plus digne d'être protégé que les intérêts privés en jeu », peut prêter à discussion.

Les motifs d'intérêt publics à une application rétroactive de la taxe sont certes importants : absence d'un régime de compensation imposé par le droit fédéral (art. 5 al. 1 LAT), discussion de longue date, sur le plan cantonal, quant à l'introduction d'une taxe sur la plus-value (votation populaire, existence d'un projet de loi etc.), importance des surfaces déclassées, et surtout importance des frais d'équipement au sens large pour les communes concernées, risquant d'entraîner un blocage du processus d'urbanisation, ceci en pleine pénurie de logements etc., alors que dans les périmètres en cause, un PLQ n'a toujours pas été adopté et que tout reste à faire.

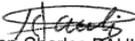
Ces motifs, devraient, à mon sens, aisément primer les intérêts privés des personnes qui n'ont pas encore vendu. En revanche, la question est plus délicate pour les propriétaires qui ont déjà vendu leur terrain. Ces propriétaires ont peut-être déjà pris des dispositions avec l'argent reçu. A cet égard, il y aurait peut-être, au vu notamment de l'ATF122 V 405, d'apporter une nuance à cette clause transitoire, allant dans le sens de ménager davantage les intérêts privés.

5. Il n'est donc pas absolument certain que l'on puisse dans tous les cas dire que l'intérêt public prime l'intérêt privé et que les tribunaux valident telle quelle cette clause. Pour aller en ce sens, il conviendrait peut-être d'impliquerait d'amender l'art. 37 d'une seconde phrase, visant à ne toucher que les propriétaires qui n'ont pas encore réalisés leur plus-value. L'art. 37 pourrait être ainsi libellé :

Rétroactivité et disposition transitoire

« Les articles 30D à 30O, 34, alinéa 2 et 35A sont applicables rétroactivement aux mesures d'aménagement, au sens de l'article 30E al. 2, adoptées à compter du 1^{er} janvier 2005, à l'égard des propriétaires qui, au ... (moment du dépôt du projet de loi), n'ont pas encore réalisé la plus-value découlant de la mesure d'aménagement considérée ».

A noter que la mention « au ... (moment du dépôt du projet de loi) », vise à éviter que l'Etat ne soit empêché de prélever la taxe à l'égard des propriétaires soucieux de vendre avant que le PL ne soit adopté ou, une fois adopté, n'entre en vigueur (phase de recours).


Jean-Charles PAULI

Compensation des plus-values PL-10125 du 4.10.2007 (LALAT)

Art. 5 al. 1 LAT:

Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

En cas d'inconvénient majeur: indemnité pour expropriation matérielle.

En cas d'avantage majeur: PL-10125



Compensation des plus-values PL-10125 du 4.10.2007 (LALAT)

Avantage majeur:

- Mesure d'aménagement (création d'une zone à bâtir ou de développement en lieu et place d'une zone inconstructible);
et
- Augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à la mesure égale ou supérieure à CHF 100'000



Compensation des plus-values PL-10125 du 4.10.2007 (LALAT)

- Débiteur de la taxe sur la plus-value: le propriétaire du bien-fonds lors de l'adoption de la mesure d'aménagement
- Taux de la taxe: 20%;
- Bordereau émis par le DCTI lors de l'adoption de la mesure d'aménagement;
- La taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou de la délivrance d'une autorisation définitive de construire. Dans l'intervalle, le montant de la taxe est indexée selon l'ISPC;
- Garanties: (i) mention au registre foncier, (ii) hypothèque légale et (iii) consignation en mains du notaire;
- Possibilité de révision en cas de modification des éléments;
- Rétroactivité prévue aux mesures d'aménagement adoptées dès le 1.1.2005 si, au 3.10.2007, la plus-value découlant de la mesure d'aménagement n'a pas été réalisée.



Compensation des plus-values PL-10125 du 4.10.2007 (LALAT)

Le paiement de la taxe = impense pour l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers-IBGI (ou charge déductible pour l'impôt sur le revenu/bénéfice):

Exemple:

Prix de vente			5000
Prix d'achat			-1000
Mesure d'aménagement	3000		
Taxe de plus-value	20%	-600	<u>-600</u>
Plus-value soumise à l'IBGI			3400
IBGI (durée: 9 ans par exemple)	15%	<u>-510</u>	<u>-1110</u>



Compensation des plus-values ATF 1C.36/2007 du 28.8.2007

- Le cumul de la contribution de plus-value et de l'impôt sur les gains immobiliers est admissible, en tout cas lorsque la contribution de plus-value peut être déduite du bénéfice imposable;
- Un prélèvement cumulé allant jusqu'à 60% ne viole pas la garantie de la propriété (condition respectée à Genève, compte tenu du cumul de cette taxe et de l'impôt).

Date de dépôt : 22 janvier 2010

RAPPORT DE LA MINORITÉ SUR LE PROJET DE LOI 10125

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 4 octobre 2007, le Conseil d'Etat a déposé le projet de loi 10125. Il aura fallu plus de vingt-six mois pour que ce projet de loi arrive en plénière pour le vote final.

De quoi parlons-nous ? De construction, de logements bien entendu !

La situation antérieure ne favorisait pas vraiment la construction, et par corollaire de nouveaux logements. La situation que provoquera un nouveau projet de loi afin de taxer les plus-values n'est à nos yeux pas vraiment meilleures que la situation antérieure.

Bref historique

Il sied de préciser la pratique antérieure. Lorsqu'un terrain agricole était déclassé en zone à bâtir, sa valeur admise et fixée par l'Etat n'excédait pas 100 F/m², ce montant figurait dans les plans financiers. Ce système ne favorisait pas la vente des terrains, à la fois en raison des promoteurs qui ne voulaient pas payer ce prix (qui n'était pas rentabilisable dans le plan financier) et en raison des vendeurs qui jugeaient que ces prix étaient trop bas.

Le Conseil d'Etat estime que l'accord sur le logement a permis d'entamer les discussions sur un chiffre qui se devait de rester "modeste". Il explique ensuite que le Conseil d'Etat a décidé de fixer ce chiffre à 450 F/m² de plancher. La conséquence de cette mesure est de lier le prix de vente du terrain à la densité de l'habitat qui y sera construit. Il prend l'exemple des Vergers à Meyrin, où la densité de 0,8 implique un prix de vente inférieur à 450 F.

Et c'est ainsi que le Conseil d'Etat a relevé le prix à 450 F/m², prix qui est déjà en force.

Jusqu'à ce point du raisonnement, dans la logique de favoriser la construction et ainsi le logement, le MCG adhère pleinement au relèvement du prix des terrains ainsi déclassés par l'Etat.

Mais comme il est d'usage d'utiliser la carotte et le bâton, le Conseil d'Etat, qui est parti d'une bonne idée, va maintenant s'évertuer à faire le « coup du lapin » aux citoyens.

Je cite: *«Le Conseil d'Etat relève ensuite que le corollaire de la fixation de cette valeur, beaucoup plus élevée que la précédente, est que le vendeur réalise une plus-value importante. Il explique que le projet de loi 10125 a par conséquent pour but de taxer la plus-value réalisée. »*

Les éléments négatifs de la loi 10125

« L'office de la loi est de régler l'avenir ; le passé n'est plus en son pouvoir. Partout où la rétroactivité serait admise, non seulement la sûreté n'existerait plus, mais son ombre même. »

La constitution Suisse :

Art. 49 Primauté et respect du droit fédéral

¹ *Le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire.*

² *La Confédération veille à ce que les cantons respectent le droit fédéral.*

RS 291 Loi fédérale sur le droit international privé

Art. 196

I. Non-rétroactivité

¹ *Les faits ou actes juridiques qui ont pris naissance et produit tous leurs effets avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont régis par l'ancien droit.*

² *Les faits ou actes juridiques qui ont pris naissance avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais qui continuent de produire des effets juridiques, sont régis par l'ancien droit pour la période antérieure à cette date. Ils le sont, quant à leurs effets, par le nouveau droit pour la période postérieure.*

Plusieurs commissaires (dont certains font partie de la majorité) se sont opposés à la rétroactivité de la présente loi.

Le Conseil d'Etat peut bien parler d'un « souci » d'égalité de traitement, nous sommes en pleine inégalité, voire en pleine discrimination des citoyens genevois.

Le Conseil d'Etat justifie l'effet rétroactif pour éviter que les gens, voyant arriver l'introduction d'une taxe, cherchent à y échapper.

Par ailleurs, il est piquant de constater que certains partis de l'Entente, dont le premier parti du canton, sont les premiers à prôner l'instauration d'une taxe sur les plus-values de déclassement de terrain.

Aucune exception n'est prévue dans ce projet de loi pour des cas particuliers !

Prenons l'exemple d'un agriculteur exploitant qui a construit son logement, comme il est autorisé par la loi, sur une parcelle de son terrain agricole. Un jour, l'Etat décide de déclasser ces terrains. L'agriculteur arrive à la retraite et décide de vendre son domaine d'exploitation à un autre agriculteur. Ce dernier, qui ne souhaite pas faire de promotion immobilière, mais continuer à exploiter son domaine agricole, se verrait contraint de payer la taxe infligée au vendeur, sous prétexte qu'il aura réalisé une plus-value suite au déclassement ! Sans même parler du droit aux gains. Vous aurez compris que le propriétaire de villa n'est en rien responsable du fait de se trouver en zone agricole.

Nous devons également souligner que la Constitution genevoise prévoit que toute augmentation d'impôts doit être soumise à votation populaire. Pour le MCG, cette taxe sur la plus-value est en réalité un impôt sur les gains. En effet, il s'agira d'une taxe/impôt, qui plus est, à taux fixe, alors que l'impôt est variable en francs absolus sur les gains réalisés, ce qui sera le cas si le projet de loi 10125 est adopté. Cette taxe/impôt devrait être soumise à votation populaire.

Le Conseil d'Etat, dans sa politique « du coup du lapin », a réalisé une organisation jusque dans les moindres détails, y inclus les lacunes et lenteurs du département dans le processus de déclassement des terrains et de construction de nouveaux logements. En effet, vous le savez, nous le savons, lors du processus de construction de logements via un déclassement de terrain, il se passe plusieurs années entre le déclassement et l'autorisation de construire. Compte tenu du fait que l'acquéreur ne paiera le terrain que lors de l'établissement de l'autorisation de construire, soit quelques années après, le Conseil d'Etat a prévu une indexation de la plus-value entre le moment du déclassement et l'autorisation de construire.

Les explications fournies par le Conseil d'Etat et le département sont sans ambiguïté, je cite : «...cela est dû au décalage existant entre le moment où

est déterminée la taxe et le moment où elle est perçue », « ...le bordereau de la taxe est imprimé au moment du déclassement. Il indique toutefois que le moment où la taxe est perçue correspond au moment où le vendeur réalise effectivement la plus-value, ce qui peut se produire dans un laps de temps plus ou moins long. Le montant de la taxe est alors indexé à l'indice suisse des prix à la consommation... »

Si la République et canton de Genève avait les mêmes principes de fiscalité que la principauté de Monaco, nous pourrions éventuellement revoir notre position. Cependant, Genève est Genève, et les taxes pullulent autant que les frontaliers. En effet, l'existence de plusieurs autres taxes, à savoir l'impôt sur les bénéfiques et les gains immobiliers, ainsi que le droit au gain (l'agriculteur devant payer ses frères et sœurs dans un délai de vingt-cinq ans lorsqu'il vend son terrain avec une plus-value), il est à craindre que le cumul de ces taxes n'implique un prélèvement trop important sur la vente des terrains. Bien qu'initialement le projet de loi prévoyait une taxe de 20 %, la commission, par un amendement, l'a réduite à 15 %, ce qui nous paraît encore trop élevé. De plus, et là nous serons tous d'accord, il ne faut pas gaspiller le terrain agricole !

Sauf que le présent projet de loi ne privilégie pas les promoteurs qui voudraient, obtiendraient, un coefficient de construction supérieure et qui justement ne gaspilleraient pas le terrain en réalisant une densification supérieure, au motif que la taxe perçue est proportionnelle au coefficient de construction. Une fois encore, « le coup du lapin » s'applique. Il est à craindre que les promoteurs refusent de trop densifier et que ce projet de loi soit en définitive plutôt négatif pour les nouveaux logements à Genève.

A ce stade, il nous paraît important de préciser que le Mouvement Citoyens Genevois n'est pas opposé à la perception d'une taxe, notamment pour dédommager, via le fonds de promotion pour l'agriculture, les petits fermiers et autres agriculteurs qui perdraient des surfaces agricoles, puisque aucune compensation en nature n'est possible. Sur ce point, le MCG déposera un amendement à l'article 30 D, alinéa 1, afin qu'il soit inscrit que le produit de la perception de cette taxe soit redistribué de façon prépondérante au fonds de compensation agricole.

Concernant la prétendue répartition du produit de cette taxe sur les équipements communaux, nous émettons de forts doutes. En effet, les infrastructures communales visées par le projet de loi sont de type socioculturel, cela ne comprend ni les routes, ni les canalisations.

Compte tenu du niveau élevé des impôts cantonaux et communaux, ainsi que d'autres taxes qui jalonnent le chemin des citoyens, il nous apparaît important de ne pas dépasser 7,5 %. Un amendement sera déposé dans ce sens à l'article 30I, alinéa 1.

En conclusion, les votes sur ce projet de loi ont été très partagés lors du troisième débat en commission. Les amendements proposés par le MCG définiront *in fine* le vote final de ce projet de loi.

Date de dépôt : 3 décembre 2008

RAPPORT DE LA MINORITÉ SUR LE PROJET DE LOI 9178

Rapport de M^{me} Laurence Fehlmann Rielle

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi 9178 des Socialistes fait suite à une saga qui dure depuis le 18 novembre 1999, date à laquelle a été discuté le volet de l'IN 21 concernant la spéculation foncière. Le rappel des faits figure dans l'exposé des motifs du projet de loi. Signalons néanmoins que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, oblige les cantons à « établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent d'une mesure d'aménagement (art. 5, al. 1, LAT) ».

Conscients du rejet à une faible majorité du projet de loi 7559 (51,76% contre 48,24%) concrétisant l'invite sur le régime de compensation, les Socialistes ont proposé des mesures plus souples et un système pragmatique qui a pourtant encore été édulcoré par la Commission d'aménagement du Grand Conseil.

Le projet socialiste datant du 23 février 2004 a été mis au frigo jusqu'au dépôt par le Conseil d'Etat de son projet de loi en octobre 2007, qui s'inspirait fortement du projet socialiste, mais avec quelques différences notables, à savoir :

- limitation de la notion de la mesure d'aménagement donnant lieu à une taxation à la création de zones à bâtir ou de développement se substituant aux zones agricoles ;
- un taux de 20% alors que le projet socialiste propose un taux de 25 % ;
- des possibilités d'utilisation différentes du fonds de compensation.

Malgré ces différences, nous relevons que le Conseil d'Etat, réticent il y a quelques années, s'est rallié à la nécessité de taxer les plus-values foncières au moment où le débat sur le prix du terrain en zone agricole a été relancé. Les objectifs d'une telle démarche devaient répondre à plusieurs objectifs, dont notamment :

- générer des ressources permettant un aménagement du territoire équilibré. Ces ressources doivent favoriser la protection et la création d'espaces verts par exemple qui coûtent à la collectivité ;
- atteindre plus d'équité en matière de gains immobiliers ;
- encourager la réalisation de périmètres à urbaniser en permettant le financement des coûts d'équipements nécessaires à la collectivité.

Ces principes avaient été énoncés par l'ancien DAEL en 2004 déjà, lors de l'examen du projet de loi socialiste, dont l'entrée en matière a été votée le 5 mai 2004.

Je ne m'attarderai pas sur les aspects techniques de la faisabilité du projet de loi 10125 proposé par le Conseil d'Etat, qui sera détaillé dans le rapport de majorité dudit projet, pour me concentrer sur les deux éléments principaux auxquels se sont achoppés les commissaires de l'aménagement.

Les Socialistes regrettent en effet vivement que le taux prévu pour la taxation des plus-values prévues à 25% dans leur projet, revu à la baisse à 20% dans le projet du Conseil d'Etat, ait terminé « sa course » à ...10% sous la pression des partis de l'Entente et de l'UDC.

Or, faut-il rappeler que le canton de Neuchâtel applique un taux de 20% et que celui de Bâle est à 40% sans pour autant que le système ne soit décrié comme confiscatoire. La vérité est que la droite de ce Parlement ne veut pas de ce système et s'est arrangé pour vider ce projet de son contenu. En effet, il est contradictoire de prévoir une telle taxe avec un montant ridiculement bas qui n'atteindra pas sa cible : le fonds de compensation, censé recueillir le produit de la taxe, prévoit le financement d'équipements communaux, des indemnités en cas d'expropriation matérielle, etc. Dans ces conditions, il risque fort de rester d'une vaine modestie !

De plus, si on le met en lien avec le prix du terrain, un taux de taxation à 10% n'est pas acceptable pour un prix de terrain agricole déclassé qui est fixé à 450 F le m²! Il va sans dire que ce prix est contraire au protocole d'accord sur le logement.

Un autre aspect du projet de loi socialiste a fait l'objet de longues discussions, à savoir le type de mesures d'aménagement concernées par une plus-value. Alors que dans le projet socialiste, on retenait par mesure d'aménagement l'adoption ou la modification d'un plan d'affectation du sol, cette notion a été considérablement restreinte dans le projet de loi du Conseil d'Etat, puisque au final on ne retient que la création d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

Enfin, les Socialistes déplorent que leur projet ait été ainsi rejeté et que même celui du Conseil d'Etat ait été si profondément édulcoré, démontrant ainsi qu'il n'y a nulle volonté politique des partis de droite et d'extrême droite de faire œuvre utile en appliquant de manière déterminée la législation fédérale.

En se butant sur l'introduction d'une nouvelle taxe, ils ont omis de réfléchir à l'utilisation du produit du fonds créé qui doit notamment servir à des équipements pour les collectivités, en particulier pour les communes. Ce faisant, ils font preuve de cécité politique, car qui dit création de logements, dit nécessité de prévoir des équipements publics. On notera une fois de plus un double langage : d'une part, une prétendue volonté de débloquer la situation du logement à Genève, et d'autre part l'absence de soutien à une possibilité de concrétisation de ce principe !