

Les déclassements en zones à bâtir sont gelés

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



La première révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée en 2013 par 62,9% des citoyens et citoyennes, oblige désormais les Cantons à compenser la plus-value foncière résultant d'un déclassement d'un terrain en zone à bâtir par le prélèvement d'une taxe d'un taux minimum de 20%. Afin de permettre aux Cantons de mettre en œuvre cette taxe, la Loi prévoit un délai de cinq ans qui expire le 30 avril 2019.

Aussi, dès le 1er mai 2019, les Cantons qui n'ont pas mis en place une telle taxe ne pourront plus autoriser la création de nouvelles zones à bâtir, cela en vertu des dispositions transitoires consécutives à cette révision de 2013, qui permet au Conseil fédéral de prendre une telle mesure et de geler la création de toute nouvelle zone à bâtir

après avoir entendu les Cantons concernés.

Si la plupart des Cantons ont effectué à temps les travaux législatifs nécessaires, le Conseil fédéral a annoncé, par communiqué de presse du 10 avril 2019 tombé comme un couperet, que les déclassements (respectivement les classements) en zone à bâtir des cantons de Genève, Lucerne, Schwyz, Zoug et Zürich étaient gelés à compter du 1er mai 2019, les autorités de ces cantons n'étant pas encore aux normes par rapport à la révision relative à la taxe sur la plus-value foncière.

Concernant notre Canton, cette nouvelle est étonnante car l'exigence la plus «douloureuse» d'une taxe minimale de 20% sur la plus-value est, quant à elle, déjà respectée. Il suffirait, a priori, d'abaisser le seuil à partir duquel une plus-value est considérée comme taxable, actuellement de 100 000 francs, à 30 000 francs, cela afin d'être en règle avec les exigences fédérales. En effet, ce seuil de 100 000 francs se trouve aujourd'hui en contradiction avec un arrêt rendu par le Tribunal fédéral en 2017 dans un cas concernant le Canton du Tessin. Le Tribunal fédéral avait alors

estimé ce même seuil d'exemption nettement trop élevé et l'avait en conséquence décrété comme contraire au droit fédéral. Dans l'intervalle, le Canton du Tessin a corrigé sa réglementation, qui prévoit désormais un seuil d'exemption de 30 000 francs.

Ce blocage est susceptible de toucher non seulement les déclassements à voter par le Grand Conseil en provenance de la zone de fond primaire agricole, mais également les Plans localisés de quartier (PLQ) à adopter à partir de cette zone de fond. Il est donc difficile de comprendre pour quelle raison cette mise à jour législative n'a pas été entreprise dans le délai imparti, à tout le moins depuis l'arrêt du Tribunal fédéral de 2017, alors que des discussions sur le Plan directeur cantonal 2030 ont actuellement lieu et qu'un tel blocage le rend partiellement (et espérons-le momentanément) inopérant. Gageons que nos élus sauront rapidement trouver une solution raisonnable afin de débloquer cette situation.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier, www.uspi-ge.ch