

LE PLAN DE MARK MULLER

Vous aurez sans doute été nombreux à remarquer dans la Tribune de Genève du 17 mai dernier l'article consacré au « pari » du Conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), Monsieur Mark MULLER.

Cet article énonçait une série de mesures de nature à favoriser la construction de logement dans le canton de Genève, domaine dont chacun sait la pénurie qui y règne. A cet égard et selon des statistiques récentes de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), le taux de vacance des logements à Genève était de 0,15% au 1^{er} juin 2006, le seuil de fluidité du marché étant fixé à 2%¹. Autant dire que trouver un logement dans notre canton relève du parcours du combattant !

C'est pourquoi M. MULLER a décrété en accord avec le Conseil d'Etat des mesures sous forme de 4 piliers :

- 1) Abandon du système de subventionnement Habitation à Loyer Modéré (HLM). Il sera remplacé par une part de logement en mains publiques de 15 % du parc immobilier de Genève équivalant à 27'000 logements dont la moitié existe déjà, notamment en Habitation Bon Marché (HBM).
Cette mesure est réservée aux familles les plus modestes du canton.
Pour réaliser la seconde moitié, M. MULLER vise le rachat des immeubles en main de la fondation de valorisation des actifs de la BCGe. Il s'agira de convaincre le Grand conseil de se porter acquéreur.
- 2) Moins de contrainte de construction en zone de développement. Abandon du principe de construction de 2/3 de logement sociaux. Les promoteurs auront le choix entre deux variantes :
 - a) Mise à disposition de l'Etat de 25 % du périmètre pour la construction de logements sociaux ou
 - b) obligation de construire entre 25 et 50 % d'habitations mixtes ou de coopérative
- 3) développement du marché PPE et du logement coopératif
- 4) la politique des allocations personnalisées est maintenue, voire améliorée.

De plus, et cela vous intéressera plus particulièrement, vous propriétaires de villas en zone de développement (zone de fond 4 ou 5 de développement 3), le Conseil d'Etat a décidé de modifier les prix admis dans les plans financiers des promoteurs immobiliers. Ainsi, le prix maximum de rachat du terrain en zone de développement passe de CHF 650.-/m² à CHF 1'000.-/m² auquel vient s'ajouter la valeur des aménagements extérieurs et des constructions. Et, cerise sur le gâteau, en guise de mesure incitative visant une mise à disposition rapide de terrains, le taux de vétusté des bâtiments ne sera pas déduit, ce qui signifie qu'il faut entendre le prix de construction à neuf. Mais attention, cette mesure de non-déductibilité du taux de vétusté est limitée dans le temps, soit jusqu'à fin 2007, en raison de son caractère d'incitation conjoncturelle. Ces mesures sont en vigueur depuis le 17 mai 2006.

¹ Communiqué de presse de l'OCSTAT n° 32 du 9 août 2006

Elles soulèvent quelques remarques :

En ce qui concerne tout d'abord le prix de rachat du terrain, il faut savoir que le prix de CHF 1'000.-/m² ne constitue pas un prix fixe. Il s'agit d'un prix maximum.

Les servitudes réciproques de droit à bâtir : en raison de l'abandon par le Conseil d'Etat de la pratique consistant à construire en zone de développement 2/3 de logements sociaux (loyers contrôlés par l'Etat) et 1/3 de logements en loyers libres au profit d'une nouvelle répartition de 25 à 50 % (point 2 ci-dessus), la loi dite Giromini prévoyant la possibilité d'expropriation² des servitudes de droit à bâtir³ ne pourra trouver application que dans de rares cas. En effet, le Conseil d'Etat ne peut procéder à l'expropriation de servitudes que si, au préalable, le Grand Conseil déclare la réalisation d'un plan localisé de quartier (PLQ) d'utilité publique par le biais d'une loi. Or, la condition sine qua non pour laquelle la déclaration d'utilité publique peut avoir lieu est la construction d'au moins 60 % de logements d'utilité publique sur lesquels l'Etat contrôle les loyers. Cette condition ne sera plus réalisée avec l'abandon de l'ancienne pratique et l'adoption des nouvelles variantes (point 2 ci-dessus). Il semble, en conséquence, que cette mesure soit plutôt favorable aux périmètres sur lesquelles de telles servitudes ont été constituées.

Qu'en est-il des villas en zone de développement dont les parcelles ne sont pas grevées de telles servitudes ou dont les servitudes doivent être reconduites ? Question délicate à laquelle le propriétaire, face à la question de savoir s'il veut grever sa parcelle d'une restriction du droit à bâtir ou reconduire des servitudes existantes, doit se demander au préalable s'il serait disposé à vendre son bien, le cas échéant, ou s'il préfère au contraire continuer à y vivre.

Dans le premier cas, il semble évident qu'une servitude de restriction du droit à bâtir serait de nature à, et c'est là son objectif, compliquer des négociations avec les responsables d'un projet de construction, voire les dissuader. A savoir, toutefois, que les servitudes peuvent être levées par radiation au Registre Foncier sur réquisition effectuée par un notaire. Cependant, il faut une déclaration écrite des personnes auxquelles l'inscription confère des droits (articles 964 du Code civil et 61 alinéa 2 de l'Ordonnance sur le Registre Foncier (ORF)), si bien que, dans le cas des servitudes réciproques de droit à bâtir, toutes les personnes parties prenantes à la convention qui les lie devront être concertées afin de parvenir à un accord, ce qui, évidemment, peut s'avérer très difficile.

Dans le second, les servitudes réciproques de droit à bâtir constituent une protection efficace contre la désagrégation des zones de villas lorsque l'on est attaché à son lieu de vie.

Conclusions :

Le risque d'expropriation des servitudes réciproques de droit à bâtir, mesure extrême et peu utilisée, devrait encore diminuer. Nous recommandons, en conséquence, aux propriétaires de villas soucieux de préserver la qualité de vie dans leur quartier de faire usage de cet instru-

² notamment, article 6A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) et Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEX).

³ moyen de droit privé visant la préservation de quartiers de villa par une convention selon laquelle les habitants du quartier s'accordent mutuellement une restriction du droit de construire sur toutes leurs parcelles. A ce sujet, voir l'article paru dans le journal Pic-Vert n° 64 d'avril 2004.

ment de protection et de faire valoir l'existence de telles servitudes devant les autorités judiciaires civiles (Tribunal de première instance) dans la mesure où les autorités administratives ne s'en soucient pas lors de l'élaboration d'un PLQ, respectivement lors de la délivrance d'une autorisation de construire.

En tout état, lors d'une négociation de vente de gré à gré, n'oubliez pas de faire valoir les droits découlant des servitudes réciproques de droit à bâtir, lorsqu'elles existent. Elles valorisent le bien immobilier lorsque l'acquéreur potentiel est un particulier désireux de vivre dans un environnement de villas protégé par de telles servitudes, ou dissuadent le promoteur devant réaliser un projet de construction prévu dans un PLQ.

De manière générale, ce projet de mesures n'est pas figé puisque M. MULLER s'est adjoint un groupe de concertation dont l'objectif est de parvenir à un accord d'ici au mois de septembre. Votre association ne manquera pas de suivre avec intérêt les futurs développements des discussions en cours.

Votre permanence info-conseils du mercredi et jeudi de 16h.00 à 18h.00 se tient à votre disposition pour toute question complémentaire et peut, sur demande, vous procurer copies des divers documents ayant servi de base à cet article.

Françoise HIRT
Juriste de Pic-Vert