

L'écho des lois

Un nouveau fonds pour l'équipement à Genève

Andreas Fabjan

Avocat, étude Avocats Immobilier Genève



Le Grand Conseil a récemment adopté une modification de loi générale sur les zones de développement pour instituer un fonds intercommunal d'équipement qui entrera en vigueur prochainement.

Ce fonds doit accorder aux communes qui le demandent un financement jusqu'à 75% des coûts d'équipements publics liés à un projet de construction. Il incombe en effet à la commune concernée d'effectuer les travaux de réalisation, de modification ou de maintenance des voies de communication publiques nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée. Ces travaux doivent commencer au plus tard à l'ouverture du chantier et être terminés à l'achèvement de l'ouvrage.

Pour alimenter ce fonds, une taxe d'équi-

pement est prélevée auprès des propriétaires des terrains sur lesquels sont érigés les projets de construction. Cette taxe est la contribution des propriétaires aux coûts de réalisation du programme d'équipement prévu par le plan localisé de quartier concerné par le projet de construction.

Cette taxe dépend de l'importance des constructions projetées, mais ne doit en aucun cas excéder 2,5% du coût de la construction. Elle consiste en un montant par m² de surface brute de plancher autorisée qui sera défini par le Conseil d'Etat selon les coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton.

La création de ce Fonds est à mettre en lien avec les difficultés de gestion de la taxe d'équipement, mises en évidence en 2012 par un audit de la Cour des comptes. L'objectif principal de cette réforme est ainsi d'améliorer l'efficacité de la perception de la taxe de manière à pouvoir répondre aux besoins là où ils se trouvent réellement, ainsi que d'assurer une équité de traitement pour les contribuables et les communes.

Les recettes perçues sont désormais mises en commun pour tout le canton, alors qu'elles étaient auparavant séparées commune par commune, en fonction de la localisation du projet de construction ayant donné lieu à taxation. Ce système ne permettait pas une utilisation optimale des recettes, puisqu'il dépendait du découpage administratif et non du besoin en équipement. De fait, il a engendré un phénomène de thésaurisation dans les comptes de certaines communes, alors que des besoins n'étaient pas couverts dans d'autres. En outre, beaucoup de taxes ont été prélevées mais n'étaient pas perçues par les communes, celles-ci ne sachant pas comment percevoir ces fonds.

Enfin, il convient de rappeler que le prélevement de cette taxe doit correspondre à une dépense de la part de la collectivité. Le Tribunal fédéral a encore confirmé ce principe dans un récent arrêt. Le montant de la taxe devra donc respecter le principe de la couverture des frais, donc ne pas excéder les coûts d'équipement.