

La taxe d'équipement dans le canton de Genève

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **39-40 (1967)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126171>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

La taxe d'équipement dans le canton de Genève

16

Cette taxe d'équipement a pour base la loi du 29 juin 1957 sur le développement de l'agglomération urbaine résultant d'un projet de loi dicté par l'éclatement des zones de construction et la nécessité de soulager financièrement les communes touchées par l'expansion de la construction. A cet égard, pour donner un ordre d'idée de l'expansion, disons que de 1956 à 1966, la population de la commune d'Onex a décuplé. La loi précitée a permis à Genève la création de zones dites d'expansion ou de développement et a prescrit comme condition pour y construire le versement d'une taxe d'équipement, taxe considérée au départ par le législateur comme un élément pouvant servir de frein à la hausse du prix des terrains; il va sans dire qu'en réalité la taxe a agi dans un sens diamétralement opposé!

Il est intéressant de noter que cette taxe n'est pas l'exacte contrepartie financière d'une prestation fournie par l'Etat et ne répond donc pas à la définition propre de la taxe. En effet, elle est bien plutôt une contribution de 50% inférieure à ce que représenterait le prélèvement d'une

taxe au sens précis du terme, le solde étant à la charge des communes et du canton.

Quant à l'affectation du produit de la taxe, elle concerne trois domaines bien définis: - l'aménagement de routes communales - l'évacuation des eaux usées - l'achat de terrains pour des buts d'utilité publique. Tous les prélèvements alimentent un compte spécial entièrement au bénéfice des communes touchées par les zones d'expansion. Ajoutons encore que c'est l'Etat qui doit couvrir les frais d'aménagement en eau potable, gaz, électricité et téléphone, frais se montant, selon une première estimation du Département genevois des travaux publics, à 4000 fr. par habitant.

Cette taxe, nous l'avons vu, est prélevée dans les zones de développement, où il s'agit d'équiper de nouveaux quartiers d'habitation. Elle varie de 250 à 400 fr. par mètre linéaire de façade, suivant la situation ou le genre de quartier en question.

Comment établira-t-on le calcul de la taxe? Si l'on ne connaît pas d'emblée le nombre exact de mètres carrés par pièce, le nombre de mètres linéaires de façade représente la longueur du bâtiment telle qu'elle ressort du plan directeur et mesurée selon son grand axe, multipliée par le nombre de niveaux, rez-de-chaussée non compris dans la mesure où il n'abrite que des locaux de service. En revanche, si la surface brute moyenne des pièces est connue, on obtient le nombre de mètres linéaires de façade par pièce en divisant la surface par la profondeur du bâtiment - 15 à 16 m. le plus souvent. Ainsi, par exemple, si l'on admet que la surface brute moyenne des pièces est de l'ordre de 25 m² (ce qui est légèrement supérieur à la réalité) et que, en moyenne, un bâtiment mesure 15 m. de profondeur, la longueur d'étage, par pièce, est de 1 m.65 et non de 5 m. comme on pouvait le déduire de l'exemple chiffré

Pourtant, à la politique réaliste d'aménagement du territoire pratiquée par nos voisins, ont souvent répondu en France des tentatives de décentralisation où la préoccupation très honorable d'une certaine égalité sociale l'a souvent emporté sur les impératifs strictement économiques. La permanence de ce souci, les oscillations que continuellement il engendre, le saupoudrage auquel il aboutit, contrastent avec l'impression de continuité et de cohérence des actions de développement menées à l'étranger. Ne pas épauler franchement des régions fortes, c'est évidemment les affaiblir par rapport à des territoires étrangers dynamiques, mais c'est aussi satisfaire à notre goût prononcé pour une certaine moyenne... La vision des formes prises par l'expansion économique voisine illustre ce qu'a d'abstrait ce penchant; les pôles, les masses, les densités urbaines, les nœuds de communications, les complexes industriels frappent immédiatement et comme physiquement; ils devraient nous convaincre que les vrais problèmes posés par l'imminente réalisation du Marché commun n'ont pas à être formulés seulement en termes d'indices, d'égalisation ou de péréquation. Il s'agit aussi et d'abord de concentration, de puissance, d'impact...

N'est-il pas dès lors logique et nécessaire de préparer notre territoire aux confrontations futures en dégagant, sur le plan géographique, quelques zones pilotes de dimension internationale? N'est-il pas d'un intérêt pressant de doter nos régions frontalières, fortes encore et traditionnellement en contact avec l'étranger, des infrastructures qui leur manquent? Ne convient-il pas d'exploiter complètement leurs atouts naturels sur les marchés d'exportation, d'en faire le premier terrain d'investissements étrangers?

Certains signes, tel l'accent mis par le Plan sur l'axe mer du Nord-Méditerranée, montrent que le désir primordial d'efficacité qui préside à notre réorganisation industrielle a gagné le domaine de l'aménagement du territoire.

Les régions du Nord, de l'Est, et du Sud-Est n'utiliseront pas cette manifestation pour faire progresser sur des points déterminés la défense de leurs dossiers, pour plaider encore une fois en faveur de tel ou tel équipement. Elles continueront à mener demain cette tâche permanente. Elles demandent aujourd'hui aux pouvoirs publics de considérer d'un seul regard les territoires français et étrangers voisins et de reconnaître que si la France entre dans l'Europe, c'est d'abord par ses régions frontalières.

paru dans le «Bulletin Immobilier» N° 13. Dès lors, si la taxe unitaire est de 400 fr., la taxe afférente à une pièce est de 664 fr. ; en admettant un taux de rendement brut de 7%, l'augmentation annuelle de loyer, pour une pièce, est de 26 fr. 50, soit de 3 fr. 87 par mois.

Si l'on considère non plus une seule pièce, mais un bâtiment, les résultats seront semblables; considérant, en effet, un immeuble d'une longueur de 40 m., comportant huit niveaux, la longueur totale d'étage est donc de 320 m. et la taxe de 128 000 fr. D'autre part, en admettant toujours une profondeur de bâtiment de 15 m., la surface totale de plancher est de 4800 m² et permet donc l'aménagement de 192 pièces de 25 m². Il en résulte que la taxe, par pièce, est de 666 fr. La suite du calcul est identique aux précédents. Pour mettre un peu de clarté dans ces opérations arithmétiques, disons que chaque mètre linéaire de façade représente 15 m² de plancher sous réserve des cas où la profondeur du bâtiment excède la moyenne de 15 m.

Cependant, lorsqu'on évalue l'équité de cette taxe, force est de constater qu'il est injuste que seuls les constructeurs des zones d'expansion aient à payer la taxe d'équipement. On rétorquera que la taxe n'a pas sa raison d'être dans les zones urbaines, ces dernières étant déjà équipées; d'autre part, le prix plus élevé du terrain peut, à la rigueur, laisser entendre que le constructeur paie une sorte de taxe pour l'équipement pré-existant.

Or le mode d'application de la taxe et plus particulièrement la détermination du coût par mètre linéaire de façade préoccupent les constructeurs qui peuvent se demander d'après quels critères la division de l'équipement taxe les constructeurs de 250 à 400 fr. le mètre linéaire de façade. Le critère utilisé est purement géographique: il y a six zones d'expansion; à l'intérieur de chaque zone, il a été établi un prix uniforme par mètre linéaire de façade en tenant compte de la situation de la zone et du montant de la contribution prévue par la loi sur les eaux (contribution de l'ordre de 3 fr. par mètre carré de terrain). Il s'ensuit qu'on obtient les coûts suivants: 1. zone de Meyrin: 400 fr.; 2. zone de Versoix: 330 fr.; 3. zone de Lancy-Onex: 320 fr.; 4. zone de ville rive gauche: 400 fr.; 5. zone de ville rive droite: 270 fr.; 6. zone des Trois-Chênes: 340 fr. On peut s'étonner, au vu de ces chiffres, de voir que le coût à ville rive gauche, zone bourgeoise et aisée, est identique à celui de Meyrin, zone favorable à des constructions à loyer plus modeste. L'explication réside dans le fait qu'à Meyrin, le prix du terrain est sensiblement plus bas que dans les autres zones, permettant ainsi de réaliser une certaine compensation grâce à la taxation maximale.

Il n'y a donc pas de difficulté à établir le barème de taxation et, partant, le constructeur sait d'emblée à quel coût il est soumis. Les facteurs de justification à cette taxe sont d'une part le fait que les terrains non équipés restant à disposition dans les zones franches de taxe sont fort peu nombreux et, d'autre part, le fait que la ville de Genève peut prendre en charge financièrement l'équipement des zones urbaines alors qu'une telle opération est hors de question pour les communes touchées par les zones d'expansion. En dépit de ces arguments, on peut certainement admettre la déception du constructeur tenu, par exemple, de bâtir à l'intérieur de la zone d'expansion, mais à une largeur de rue de la zone franche.

Champ-Mogins, Nyon

par J.-P. Vouga, architecte

Parmi les nombreuses initiatives qui se sont succédé au cours de ces dernières années dans la région lémanique pour chercher à donner une réponse valable au difficile problème du logement, je place en bon rang celle de Champ-Mogins.

Ses promoteurs ont, en effet, adopté une attitude qui mérite d'être soulignée en ce sens qu'ils ont mis en œuvre des moyens originaux pour assurer la qualité à tous les aspects de leur réalisation.

Le choix du terrain, s'il n'est pas entièrement irréprochable puisque à Nyon la vue sur le Léman est un élément non négligeable, est largement racheté par les arbres magnifiques qui le ceinturent et qui le meublent. La pente, relativement forte, est un grand attrait.

Sur ce terrain, un concours a été organisé, ouvert à tous les architectes suisses. A ce propos, je tiens à faire deux remarques:

La première sera de relever l'intérêt extrême d'un tel genre de concours, surtout lorsqu'il est largement ouvert comme ce fut le cas ici. Evidemment, il représente pour les promoteurs un délai supplémentaire en même temps qu'un investissement important. Mais l'avantage d'être en mesure de choisir parmi une cinquantaine de propositions originales celle qui résout le plus clairement le problème posé vaut largement ces sacrifices. Le jury a lui-même éprouvé une réelle satisfaction dans son travail. Les implantations proposées par le lauréat du concours, M. Marc Lasserre, architecte, dans leur grande simplicité ont répondu aux espoirs des architectes aussi bien que des organisateurs. Certes, il a fallu, à l'exécution, apporter de sérieuses altérations à l'idée initiale, ne serait-ce que pour permettre la mise en œuvre des procédés de la préfabrication. L'essentiel n'en subsiste pas moins.

La seconde remarque a trait à l'indice d'utilisation du sol. Peut-être se souvient-on que les bases du concours prévoyaient une occupation de 0,9, c'est-à-dire 900 m² de planchers habitables pour 1000 m² de surface de parcelle. Cet indice est très élevé. Il est significatif que le désir louable des architectes de proposer un ensemble d'une qualité humaine incontestable ait amené bon nombre d'entre eux à diminuer considérablement cet indice et à le ramener à 0,6 environ et c'est un tel projet qui fut choisi. La réalisation qui est présentée aujourd'hui a repris cependant, malheureusement, un indice plus fort.