

Libérer le foncier par des mesures incitatives

Philippe
Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



En France, le président Emmanuel Macron annonçait, à la fin de l'été dernier, vouloir s'attaquer au coût du logement dans les zones tendues de l'Hexagone, notamment celles situées près de la frontière avec la Suisse. La première mesure de son programme ambitionne de construire plus de logements là où cela est nécessaire, entre autres grâce à une mesure fiscale incitative visant à libérer le foncier. En effet, les propriétaires en France, paralysés par la fiscalité en cas d'aliénation, ont tendance à conserver leurs terrains. Pour les inciter à les valoriser, le gouvernement tricolore propose d'offrir un abattement fiscal exceptionnel sur leurs plus-values calculées en fonction du type de logement construit (programme immobilier social ou logements libres).

D'autres dispositions, moins heureuses, y sont associées, telle qu'une limitation de cette mesure sur une durée de trois ans ou encore une réduction parallèle des baisses de certains mécanismes d'aide à l'achat. Parmi eux, les fameux prêts à taux zéro qui permettent de financer, pour une part de 40%, sa résidence principale. Un mécanisme qui a pourtant été utilisé par 117 000 ménages français l'an dernier.

Il est ainsi intéressant de comparer ce qui se fait dans les pays voisins. Dans le canton de Genève, nous avons certaines difficultés similaires à celles de nos voisins français, notamment concernant la libération du foncier lorsqu'il s'agit d'y construire des logements. La zone de développement prévoit effectivement un plafonnement du prix du foncier qui sera le même quelle que soit la localisation géographique du terrain déclassé. Ainsi, un terrain déclassé à Meyrin vaudra le même prix qu'un autre déclassé à Vandœuvres. Cette absence de distinction a pour effet de considérablement freiner la libération de certains terrains déclassés. Car les propriétaires

concernés ont l'impression de payer «le prix fort». Et c'est d'ailleurs compréhensible, dans la lutte contre la pénurie du logement.

A l'instar des Français, nous, Genevois, devrions également «creuser des pistes» quant à des mesures incitatives chocs visant à faciliter la libération des terrains. Outre la différenciation des prix du terrain selon la localisation, des mesures incitatives fiscales touchant à l'impôt sur les gains immobiliers (IGBI) ou encore une possibilité d'augmentation des densités autorisées, pour ne citer que certaines pistes, seraient toutes des mesures qui mériteraient d'être mises sur la table.

Enfin, contrairement à ce que propose le gouvernement français (qui en a peut-être abusé?), les «aides à l'achat» doivent, dans un canton à fort taux de locataire comme le nôtre, être promues au vu de l'effet positif qu'elles ont eu en France pour aider la classe moyenne à accéder à la propriété immobilière.

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

