



TEXTE: THÉO ALLEGREZZA
PHOTOS: DAVID WAGNIÈRES/LE TEMPS

Une ribambelle de petites constructions bâties illégalement sur des terrains situés en zone agricole pourrait bientôt connaître une seconde vie sans crainte d'un retour de bâton des autorités. C'est le sens d'une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur au début de l'année, dont un récent arrêt de la justice genevoise a confirmé qu'elle s'appliquait également aux procédures en cours. Qu'il s'agisse d'une piscine creusée dans le vaste domaine d'une maison de maître, d'un couvert pour véhicules ou d'une simple véranda, les situations concernées pourraient se compter par dizaines à Genève, estime-t-on dans le milieu de l'immobilier.

Ces régularisations qui s'annoncent marquent la fin d'une longue période de flou juridique qui subsistait depuis un demi-siècle. Les années 1970, décennie charnière en matière d'aménagement, ont abouti à l'instauration de la LAT. Avant ce texte fondateur, une certaine anarchie régnait en Suisse dans le mitage du territoire. Chaque propriétaire pouvait construire à peu près comme il l'entendait sur sa parcelle. La LAT introduit une distinction formelle entre ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas. Plus précisément: entre la zone à bâtir et les zones à protéger ou agricole. Sur cette dernière, la nouvelle législation ne tolère de nouveaux bâtiments que si leur usage est bien à vocation agricole.

La prescription trentenaire

Seulement voilà, ce schéma opposant ville bâtie et campagne productive se trouve vite aux prises avec la réalité du terrain. La Suisse se caractérise par un habitat rural dispersé et mixte: fermes, hameaux, maisons de vigneron ou d'ouvriers agricoles, villas de maître, anciennes dépendances reconverties, petites propriétés de plaisance... A Genève, plusieurs centaines d'hectares (sur les 12 000 que compte la zone agricole) sont, de fait, résidentiels tout en étant juridiquement agricoles. Ce paradoxe originel engendre de nombreuses situations illicites.

En cas de constructions illégales, l'Etat est en droit d'ordonner une démolition et une remise en état, mais il doit pour cela intervenir dans un délai de trente ans depuis l'achèvement des travaux non autorisés. C'est ce qu'on nomme la «prescription trentenaire». Ce principe a été consacré par le Tribunal fédéral en 1981, mais son arrêt ne s'appliquait qu'à la zone à bâtir. «La question de savoir si la prescription trentenaire était égale-



Dans la campagne genevoise, entre Choulex et Puplinge. Piscines, couverts pour véhicules ou vérandas: de petites constructions bâties illégalement sur des terrains situés en zone agricole pourraient bientôt connaître une seconde vie sans crainte d'un retour de bâton des autorités. (PHOTOS: 7 AVRIL 2026)

La fin d'un flou juridique en zone agricole

GENÈVE Après trente ans, les autorités ne peuvent plus ordonner la destruction de constructions bâties sans autorisation sur des terres agricoles. Cette prescription introduite récemment dans la législation fédérale s'applique aussi aux procédures en cours, selon un arrêt de la justice genevoise

ment valable pour la zone agricole est restée ouverte pendant quatre décennies», relève Stéphane Grodecki, avocat et professeur de droit à l'Université de Genève. En 2021, le Tribunal fédéral tranche finalement que non. Le rétablissement d'une situation conforme au droit ne s'éteint pas après trente ans.

Ensuite, tout s'accélère. Sous la coupole fédérale, les parlementaires profitent de

la révision en cours de la LAT pour introduire une prescription trentenaire également hors de la zone à bâtir – contre l'avis du Conseil fédéral. Aux yeux d'une majorité d'élus bourgeois, il convient d'harmoniser les règles entre les différentes zones et de garantir aux propriétaires une sécurité juridique accrue. La réforme de la LAT entre en vigueur le 1er janvier 2026. Elle trouve une première application concrète

seulement trois semaines plus tard à la faveur d'un arrêt de la justice genevoise.

L'affaire, jugée par la Chambre administrative de la Cour de justice, oppose l'Etat à deux familles propriétaires de parcelles situées en zone agricole dans la petite commune de Choulex, sur la rive gauche. En 2024, l'Etat a ordonné la suppression de diverses installations érigées sans autorisation, dont un couvert à voiture,

une cour en dalles, un cheminement ou encore un portail. Les propriétaires ayant pu démontrer qu'il s'était écoulé plus de trente ans entre leur construction et l'intervention des autorités, les juges ont estimé que les nouvelles dispositions de la LAT s'appliquaient «immédiatement». «Ce que dit cet arrêt, c'est que la prescription trentenaire s'applique aussi aux procédures en cours», résume Stéphane Grodecki, qui a fait une présentation sur le sujet lors d'un séminaire organisé par la Chambre genevoise immobilière (CGI) le mois dernier. Le spécialiste note toutefois qu'un arrêt du Tribunal fédéral sera nécessaire pour que cette question de temporalité soit tranchée définitivement. Il reviendra également à Mon-Repos de clarifier le champ des possibles exceptions figurant dans la LAT.

Un effet «libérateur» sur le marché?

A Genève, le Département du territoire (DT) poursuit de longue date l'ambition de remettre en état la zone agricole. Parfois, il parvient à ses fins, comme lorsqu'il fait reboucher en 2024 un petit étang aménagé sans autorisation à Jussy. D'autres fois, il échoue, notamment face aux propriétaires qui savent jouer habilement avec le temps long des procédures. Combien de situations pourraient tirer profit de l'introduction de la prescription trentenaire? Sollicité, le DT n'est pas en mesure d'avancer une estimation précise. Sa porte-parole, Pauline de Salis, indique qu'«une petite dizaine de procédures» sont traitées actuellement par les services. Le DT entend désormais temporiser, en attendant un arrêt du Tribunal fédéral.

Cela étant, ces évolutions législatives pourraient produire rapidement un effet «libérateur» sur le marché immobilier. Directeur adjoint du bureau de promotion Leonard Properties, Yannick Fernandez entrevoit une hausse des transactions. «En campagne, il existe beaucoup de maisons de maître ou de villas que les gens n'achetaient pas car il y avait trop de constructions anciennes non autorisées. Du coup, les acquéreurs avaient du mal à se projeter sur une intervention du DT en termes de remise en état et d'amende administrative», rapporte-t-il.

Pour cet ancien avocat spécialisé en droit des constructions, la prescription trentenaire pourrait aussi s'appliquer aux changements d'affectation en surface. Il prend l'exemple d'une grange qui aurait été réaménagée en surface habitable. Et Yannick Fernandez de conclure: «En résumé, n'importe quel espace en zone agricole peut être concerné.» A Genève comme dans le reste de la Suisse. ■