



Aménagement, logements, la fuite en avant !

Réponse

de Pic-Vert au Rapport du Conseil d'Etat
au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale
du logement dans le cadre de la réalisation
du plan directeur cantonal 2030

[\(RD 1108\)](#)

et

Observations

de Pic-Vert
sur le [Plan directeur cantonal 2030 \(PDCn 2030\)](#)
mis à l'enquête publique en décembre 2016

8 février 2017

Document disponible sur geneve.assprop.ch

Table des matières

INTRODUCTION	4
PARTIE GENERALE	5
I. Constat et analyses.....	5
A. L'importance de la zone villas.....	5
1.1 Destruction progressive de la zone villas depuis 1995	5
1.2 En matière fiscale.....	8
1.3 En matière environnementale.....	10
B. Les logements construits répondent-ils aux besoins ?.....	13
1.4 Définition des types de logements sociaux et conditions pour y accéder	17
1.5 Réel besoin pour Genève d'un tiers – voire plus - de logements subventionnés / LUP ?	18
II. Dimensionner la chaîne de production de logements	21
2.1 Une ambition démesurée et des moyens réduits	22
2.2 L'Etat n'a pas les moyens de ses ambitions.....	23
2.3 Un manque de vision systémique et globale ne respectant pas le principe de subsidiarité.....	25
2.4 Une vision dépassée et contre-productive.....	26
III. Évolution des modes de vie et des besoins : Quelles réponses à apporter ?.....	27
PARTIE THEMATIQUE	30
I. Rendre le foncier disponible.....	30
1.1 Atteintes actuelles inadmissibles à la propriété individuelle	30
a. Restrictions importantes des facultés constructibles en zone villas	30
b. Conséquences des déclassements de zones villas en zones de développement.....	33
c. Loi Geromini.....	34
d. Expropriation des droits à bâtir	35
e. Construction d'immeubles en limite de parcelle	35
1.2 Mieux articuler la planification et l'opérationnel : éléments de la politique foncière cantonale ...	37

1.3 Revoir et développer les outils juridiques existants pour créer des logements	40
1.4 Création de logements sans porter atteinte à la propriété individuelle.....	42
II. Revoir l'article 4A LGZD	44
III. Prix et qualité des logements produits.....	46
3.1 Prix.....	47
3.2 Qualité.....	47
IV. Patrimoine bâti et énergie.....	49
V. Suivi du programme	51
CONCLUSION	52
PROPOSITIONS	52
Impressum.....	54

INTRODUCTION

L'Association Pic-Vert Assprop Genève (ci-après : « Pic-Vert ») a célébré en 2016 sa 30^{ème} année d'existence. Depuis sa création, elle défend les intérêts des propriétaires individuels de biens immobiliers, en encourageant une qualité de vie durable s'inscrivant dans une croissance raisonnée et un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle.

Pic-Vert constate que ces objectifs sont mis en péril par la volonté clairement exprimée du Conseil d'Etat de créer, à partir de l'année 2016, 39'000 logements d'ici 2030, dont 2/3 de locatifs et 1/3 de logements sociaux, pour accueillir 84'000 personnes supplémentaires, nombre porté à 135'000 personnes d'ici 2040, soit 635'000 habitants au total sur le territoire du Canton de Genève.

Pour parvenir à la création de ces nombreux logements, le Conseil d'Etat a pris la décision d'occuper une place centrale dans l'aménagement du territoire en justifiant son intervention et l'étatisation du sol par la création de logements dits « *d'utilité publique* », soit des logements sociaux. Ainsi, dans son Rapport au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 (RD 1108) et dans le nouveau projet de Plan Directeur Cantonal 2030 version décembre 2016 (PDCn 2030), qui est actuellement à l'enquête publique, le Conseil d'Etat liste les moyens qu'il compte mettre en place pour la création de ces logements.

Certains de ces moyens portent clairement atteinte aux droits fondamentaux des habitants actuels du Canton et plus particulièrement à la garantie du droit de propriété des habitants de villas qui sont les principaux visés par ces mesures d'aménagement.

Notre association a pris la décision de répondre, avec les moyens qui sont les siens, à la prise de position du Conseil d'Etat, telle qu'elle ressort de son rapport et du plan directeur cantonal précités. L'objectif est de démontrer que la fuite en avant dans laquelle le Conseil d'Etat s'est lancé n'aboutira qu'à la destruction de la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève, alors qu'il devrait en priorité défendre leurs intérêts en lieu et place de garantir la construction de logements à de nouveaux arrivants, principaux responsables de la crise du logement. A tout le moins, Pic-Vert estime qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de favoriser les seconds au détriment des premiers et, en conséquence, d'attiser un conflit social par des pratiques condamnables. Nous démontrerons dans le présent document que les enjeux sont considérables au regard de la mixité et de la paix sociale, des recettes fiscales, de la typologie des logements construits, de la préservation de notre environnement ou même du type de population, pour ne citer que ces exemples.

Nous précisons enfin que la présente réponse n'a pas pour but d'être exhaustive, mais plutôt d'ouvrir un dialogue constructif afin d'établir les bases d'un aménagement optimal et réfléchi du territoire genevois qui protège ses habitants actuels.

PARTIE GENERALE

I. Constat et analyses



A. L'importance de la zone villas

1.1 Destruction progressive de la zone villas depuis 1995

Position du Conseil d'Etat

La zone villas représente 46% des zones constructibles du Canton destinées au logement et accueille 13% de sa population¹. C'est la raison invoquée par le Conseil d'Etat pour focaliser une grande partie de ses projets de densification sur cette zone.

Entre 1995 et 2015, la zone villas s'est réduite de plus de 12% par déclassements successifs, pour passer de 3'321 à 2'912 hectares.² A ce chiffre, il convient d'ajouter le gel de 9% supplémentaires des zones villas restantes en zones réservées, conformément à la décision prise par le Conseil d'Etat le 17 juin 2015³.

Matériellement, avec la nouvelle contrainte des zones réservées mise en place, la zone villas s'est donc déjà réduite de près de 20 % en 20 ans et cela sans même compter sa disparition depuis les années 1970, les données n'étant pas disponibles.

¹ Plan Directeur Cantonal 2030, première mise à jour, p.76

² www.ge.ch/statistique/tel/domaines/02/02_02/T_02_02_2_01.xls

³ http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/programme_densification_secteurs_villa

Par ailleurs, les chiffres énoncés par le Conseil d'Etat sont trompeurs.

La zone villas ordinaire (zone 5) couvre 29.13 km² et représente 10.46 % du Canton.

Tableau 1 : Zones d'affectation (source SITG)

Type de Zone	surface m2 selon SITG janvier 2015	Surface km2	%	Constructible pour du logement	Industrie et artisanat	Zone ordinaire	Zone de développement	Non constructible
Zone 1	446033.3626	0.45	0.16	0.45		0.45		
Zone 2	3591105.631	3.59	1.29	3.59		3.59		
Zone 3	2957001.632	2.96	1.06	2.96		2.96		
Zone 4A	396712.7119	0.40	0.14	0.40		0.40		
Zone 4B	1665291.789	1.67	0.60	1.67		1.67		
Zone 4B protégée	5628237.789	5.63	2.02	5.63		5.63		
Zone 5	29125041.7	29.13	10.46	29.13		29.13		
Zone Industrielle et artisanale	1191485.916	1.19	0.43		1.19	1.19		
Zone de développement 2	1406539.401	1.41	0.50	1.41			1.41	
Zone de développement 3	13656062.86	13.66	4.90	13.66			13.66	
Zone de développement 4A	1712131.093	1.71	0.61	1.71			1.71	
Zone de développement 4B	2412094.837	2.41	0.87	2.41			2.41	
Zone de développement 4A protégée	10379.79105	0.01	0.00	0.01			0.01	
Zone de développement 4B protégée	1231325.039	1.23	0.44	1.23			1.23	
Zone de développement 5	1180785.399	1.18	0.42	1.18			1.18	
Zone de développement Industriel et artisanal	5758617.265	5.76	2.07		5.76		5.76	
Zone ferroviaire	1444273.976	1.44	0.52					1.44
Zone de hameaux	71135.409	0.07	0.03	0.07		0.07		
Zone de Jardins familiaux	60057.60515	0.06	0.02					0.06
Zone sportive	1154521.053	1.15	0.41					1.15
Zone de verdure	6290871.131	6.29	2.26					6.29
Zone agricole	127465190.4	127.47	45.76					127.47
Zone des bois et des forêts	29995858.89	30.00	10.77					30.00
Zone aéroportuaire	3483073.043	3.48	1.25					3.48
Hors zone	36217550.35	36.22	13.00					36.22
Total	278551332	278.55	100.00	65.49	6.95	45.67	27.37	206.11
Pourcentage				23.51	2.50	16.18	9.83	73.99
Surface totale canton selon cadastre		282.49						

NB. La différence entre la surface totale des zones est celle du Canton provient d'une numérisation non précise des zones

La surface constructible pour du logement représente 65.49 km². Dès lors, la zone villas (zone 5 + zone de développement 5) avec ses 30,31 km², représente le 46,28 % de la surface constructible pour du logement.

De cette surface, il faudrait encore déduire...

- Les surfaces inconstructibles le long de cours d'eau
- Les surfaces forestières en zone 5
- Les surfaces des domaines publics communaux et cantonaux et
- Les parcelles appartenant à des collectivités publiques (selon critères du Registre foncier)

... pour connaître la surface nette de la zone villas constructible.

Ce faisant, on constate que la surface nette de la zone villas est de 22.73 km², soit 8.1 % de la surface du Canton et 34.7 % de la surface constructible pour du logement.

La zone villas effective ne représente donc que 34,7 % du territoire constructible et non 46 % comme mentionné dans la dernière version du Plan Directeur Cantonal.

Qu'en est-il de la réduction planifiée de la zone villas depuis 2014 ?

Si l'on considère que le PDCn 2030 prévoit :

- la densification par déclassement de 4.5 km² de la zone villas restante⁴
- et que dans ces secteurs, le cadre légal actuel permet déjà au Conseil d'Etat de bloquer la construction de villas en tant que telles (nous y reviendrons dans la partie thématique),

la zone villas libre de contraintes est encore réduite dans les faits de 18.23 km², pour ne représenter que 6.7 % de notre canton (22.73 km² – 4.5 km²).

Seulement 13 % de la population du Canton vivrait dans la zone villas...

Fin 2015, la population totale du Canton était de 490'578 habitants.⁵ Le nombre d'habitants de la zone villas à la même date était de 59'545⁶, soit approximativement 13%.

Or, indépendamment du mode de calcul choisi pour définir le nombre de résidents (nombre d'habitants par adresse en zone villas), il convient de relever que ces chiffres peuvent varier considérablement dans la mesure où :

- une villa peut contenir plusieurs logements (deux selon la définition fédérale)⁷.
- le récent article de loi voté par le Grand Conseil (art. 59 al 4 de la LCI) favorise largement, parfois même outrancièrement, la densification de cette zone.

Conclusion de Pic-Vert

Affirmer, comme le fait l'Etat sur la base des sources existantes, que la zone villas représente 46% de la zone constructible du Canton et abrite seulement 13% de la population est erroné et trompeur ! Il s'agit d'une mesure destinée à mettre une pression politique pour densifier au maximum.

La zone villas a déjà disparu de 20 % en 20 ans et sa disparition va continuer à s'accroître si la politique du Conseil d'Etat n'est pas remise en cause.

⁴ Cf. Carte Périmètres de densification de la zone villas PDCn 2030 (Densification pour du logement 350 ha + Densification pour de la zone industrielle 102 ha = 452 ha soit env. 4,5 km²)

⁵ https://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/01/01_02_1/T_01_02_1_4_1_01.xls et Plan Directeur Cantonal, première mise à jour, p.76

⁶ SITG nombre d'habitants par adresse en zone villas

⁷ Op. cit.

1.2 En matière fiscale

Position du Conseil d'Etat

Rien n'est dit par le Conseil d'Etat concernant les recettes fiscales provenant de la zone villas visée par les mesures de déclasserement et d'urbanisation.

En extrapolant les données du document "*Informations statistiques – Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010*" publié par l'Office Cantonal de la Statistique en mars 2014, on constate que 80% des impôts des personnes physiques proviennent de zones à très forte majorité de villas. Supprimez la zone villas et le déficit cantonal explosera. Agrandissez la zone villas et la dette diminuera sans réduire les budgets pour les prestations sociales, la santé, les écoles et les transports publics.

En effet, l'une des causes du déficit genevois provient du mauvais équilibre au sein de sa population. En limitant la zone villas, le Canton de Genève fait fuir sa classe moyenne en France voisine et dans le Canton de Vaud.

Nos autorités s'en sont d'ailleurs aperçues, mais ont pris le problème par le mauvais bout. En 1998, l'ancienne Conseillère d'Etat genevoise en charge des finances, Micheline Calmy-Rey a proposé de taxer les citoyens sur leur lieu de travail et non plus sur leur lieu de domicile, visant ainsi notamment les exilés partis vivre sur le Canton de Vaud. Cette proposition avait fait les grands titres des journaux, mais le Canton de Vaud n'est même pas entré en matière sur le sujet...

Sceptiques sur le fait que 80% des revenus des personnes physiques proviennent de la zone villas ? Voici nos références et la manière d'arriver à ce résultat :

- a) Vous pouvez retrouver ce document (*Informations statistiques – Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010*) sur Internet⁸

Les numéros des pages mentionnées ci-dessous font tous référence à ce document.

- b) Nous avons d'abord cumulé, en page une, les diverses tranches de revenus qui rapportent le 80% des impôts des personnes physiques. Cela part de CHF 80'001.- à plus de CHF 500'000.- pour une personne célibataire. Et pour un couple, cela donne un revenu annuel brut médian de CHF 170'001.- à plus de CHF 500'000.-.
- c) Ensuite, nous avons recherché, en page trois, sur la carte du Canton avec un découpage par Commune, où se trouvaient les revenus annuels bruts médians correspondant à ces tranches de revenus. Le résultat est qu'ils se trouvent tous dans des zones à très forte majorité de villas. On peut donc en déduire qu'environ 80% des impôts des personnes physiques sont prélevés en zone villas.

⁸ http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/informations_statistiques/autres_themes/is_ibo_10_2014.pdf

- d) La marge d'erreur pourrait se trouver dans les Communes comme Chêne-Bougeries qui possèdent aussi d'autres zones que la zone villas, mais l'on voit que les Communes avec le plus de zone villas sont celles qui contribuent aussi nettement plus à l'impôt sur les personnes physiques, ce qui confirme l'analyse.

Etant donné que seul l'Etat pourrait calculer précisément les recettes fiscales provenant de la zone villas, notre association l'a interpellé par courriers des 11 octobre 2016 et 9 janvier 2017. La réponse nous est parvenue le 25 janvier, Une telle statistique n'est en l'état pas tenue par l'Etat. En revanche, le Conseil d'Etat a expliqué qu'elle pourrait être créée, mais moyennant rémunération...

Nous en concluons en conséquence que la politique suivie par le Canton en matière d'aménagement du territoire ne prend pas en compte l'impact au niveau des recettes fiscales qu'engendrerait la disparition progressive de la zone villas, étant donné que ces données ne sont pas disponibles...

Conclusion de Pic-Vert

La politique d'aménagement du Conseil d'Etat, telle qu'elle ressort de son rapport et du PDCn 2030 ne traite pas de son impact sur les recettes fiscales du Canton.

Pour densifier, le Conseil d'Etat entend viser les zones villas par des déclassements massifs. En s'attaquant ainsi à la zone villas de manière aussi ciblée, il discrimine une catégorie sociale que sont les propriétaires de villas de la classe moyenne, lesquels paient une part prépondérante des impôts cantonaux.

Cette politique conduit et conduira donc au départ de cette classe de la population et les recettes fiscales diminueront en conséquence.

Donc, faire disparaître la zone villas au profit de logements sociaux, c'est accroître le déséquilibre budgétaire du Canton.

1.3 En matière environnementale

Position du Conseil d'Etat

Rien n'est dit par le Conseil d'Etat concernant l'importance de la zone villas en matière environnementale.

Au niveau planétaire, l'effectif des populations de vertébrés a, en moyenne, chuté de plus de la moitié en l'espace d'à peine plus de 40 ans. Les chiffres montrent un déclin moyen (2% par an) sans aucun signe de ralentissement de cette dynamique.

Aujourd'hui, l'humanité se trouve face à un défi clair : changer de cap pour nous ramener dans les limites environnementales de notre planète et maintenir, voire restaurer la résilience des écosystèmes. La perte et la dégradation de l'habitat constituent les menaces les plus courantes pour les populations terrestres.⁹

En dépit de son petit territoire, le Canton de Genève est un des hauts lieux de la biodiversité suisse (20'000 espèces animales inventoriées¹⁰). Mais parmi les espèces encore présentes, plus d'un tiers de toutes les espèces examinées au niveau suisse sont éteintes, en danger ou vulnérables. Nos connaissances au niveau cantonal sur la nature en ville restent lacunaires, il est cependant indéniable que la zone villas joue un rôle prépondérant comme l'exemple suivant tend à le montrer :

Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif, loin s'en faut, mais juste des espèces aisément identifiables répertoriées sur les quelques 700 mètres carrés d'un jardin naturel dont la taille n'a rien d'exceptionnel. Il entoure une villa située sur la rive droite dans une zone villas « standard ». Résultat : pas moins de 80 espèces animales (mammifères, oiseaux, batraciens, insectes) habitent ou fréquentent assidûment les grands arbres, les surfaces ouvertes ou de hautes herbes, les massifs de fleurs, les haies ou l'étang. Dès lors, rappeler comme Pic-Vert que 80% de la biodiversité se retrouve en zone villas devrait faire réfléchir ceux qui prônent la densification de la zone villas tout en affirmant vouloir préserver la biodiversité.

Globalement comme localement, la prise en compte de la biodiversité est urgente et doit se faire sur l'ensemble du territoire, qu'il soit naturel ou bâti. Et pourtant, dans le rapport sur le logement, pas un mot n'est dit à ce sujet.

Quant au concept du PDCn 2030, il ne préserve ni les grands paysages, ni la nature en ville. La récente modification de la loi sur les forêts permet dorénavant de confiner la forêt et de construire à 20m au lieu de 30m de la lisière forestière¹¹. Jamais autant d'arbres centenaires et d'arbres tout court n'auront été abattus sous les prétextes les plus divers ! En dix ans, les Communes des Trois Chênes par exemple, ont vu disparaître le tiers de leur patrimoine arboré de chênes emblématiques. La densification programmée

⁹ Rapport octobre 2016 WWF

¹⁰ L'environnement genevois en chiffres, Etat de Genève, 2015

¹¹ Loi 11549 modifiant la loi sur les forêts (LForêts) (M 5 10) entrée en vigueur le 1.1.2017

menacera les « survivants » et à terme les condamnera. Une catastrophe pour la biodiversité car la faune inféodée aux vieux arbres n'est pas celle des jeunes sujets. Ce constat, hélas, peut s'appliquer aussi aux prairies et aux haies vives qui ont mis des siècles à se constituer. Leur disparition est tout aussi grave mais elle se voit moins.

Seuls les espaces « publics » sont considérés comme nécessaires au délassement, au déplacement et à la biodiversité par le PDCn 2030 et par le Conseiller d'Etat en charge de l'aménagement.

Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers veut créer 600'000m² d'espaces verts publics.¹²

Création vraiment ? Ces 600'000m² existent déjà aujourd'hui en zone villas. Mais, selon le magistrat, cette zone est soi-disant « inaccessible gratuitement à tout le monde ». Au contraire, elle est accessible à tous par le biais de la promenade ! Et les locataires des barres d'immeubles apprécient largement cette accessibilité toute proche. Notre Conseiller d'Etat oublie que la gratuité des espaces verts publics est toute relative car la végétation ça s'entretient ! En zone villas, le propriétaire s'en charge, dans les espaces publics, c'est la collectivité, dont le coût est assumé par nous tous, contribuables... Quant aux espaces verts au pied des immeubles, ils n'ont plus de vert que le nom. Du temps des concierges, ceux-ci les entretenaient encore comme leur propre jardin. Aujourd'hui devenus, eux aussi, trop « coûteux », les concierges disparaissent et les gazons stériles, espaces minéraux et arbres rachitiques deviennent la norme pour cause d'économie.

Pourquoi « recréer » ce qui existe déjà ?

Pour en revenir à la biodiversité, pour qu'un espace vert devienne un espace riche en biodiversité, il faut du temps, beaucoup de temps.¹³ Alors pourquoi « recréer » ce qui existe déjà ? En matière de nature, le régime de la propriété privée ne s'oppose pas mais rejoint celui de l'intérêt public. Dans les villes qui se densifient, les zones villas sont des poumons de verdure utiles à tous ! Alors qu'aujourd'hui, en milieu urbain, ce sont les zones villas anciennes qui accueillent la biodiversité la plus importante en qualité et en quantité, qu'elles sont appréciées pour le délassement par tous les habitants et utilisées pour y faire passer la mobilité douce... le Plan directeur cantonal a pour objectifs de les détruire (sic).

N'est-il pas venu le temps de comprendre la chance que représentent ces zones pour Genève en termes de développement durable ? A l'heure où les métropoles, pour des raisons liées au changement climatique, projettent des plans de végétalisation, Genève possède jusqu'en pleine ville des zones de villas cohérentes, qui constituent un agrément pour tout le voisinage. Aujourd'hui, on pourrait s'éviter le processus systématique et grossier de la table rase sous quelque prétexte que ce soit.

Notre association s'engage pour un habitat durable dans tous les sens du terme. Elle considère que la prise en compte de la biodiversité dans le milieu construit n'est pas seulement bénéfique à la nature, mais

¹² GHI, 13 octobre 2016 / <http://www.ghi.ch/le-journal/la-une/antonio-hodgers-lelu-qui-veut-verdir-geneve>

¹³ Le sol met des dizaines d'années avant de devenir propice à une prairie fleurie, les arbres doivent vieillir avant que la faune, écureuils, coléoptères, chouettes et autres oiseaux cavernicoles notamment, puissent y trouver le gîte et la nourriture nécessaire à leur survie

également aux êtres humains. Le milieu urbain est le seul milieu dont la superficie progresse aujourd'hui ; c'est donc bien en milieu urbain que se trouve le meilleur potentiel d'amélioration de la biodiversité et de la qualité de vie. Et en milieu urbain, c'est la zone villas qui abrite le plus de biodiversité !¹⁴

Conclusion de Pic-Vert

Préserver la zone villas, c'est préserver la biodiversité cantonale et un poumon de verdure bénéfique à tous et qui ne coûte rien aux collectivités.

Le PDCn 2030 mènera à une détérioration irréversible des ressources naturelles, de la biodiversité et de qualité de vie à Genève; qualité de vie qui est l'une des raisons principales de l'attrait économique et social dont jouit encore notre Canton.

¹⁴ « *La zone villas de Conches s'est révélée la plus riche du Canton pour la densité d'oiseaux nicheurs, toutes espèces confondues. En effet, plus de 800 territoires d'oiseaux ont été trouvés dans un seul carré kilométrique de ce quartier, alors que la moyenne pour le Canton se situe aux alentours de 380 territoires* ». Texte tiré de l'Atlas ornithologique du Canton de Genève, 2003.

B. Les logements construits répondent-ils aux besoins ?

Position du Conseil d'Etat

Selon les projections démographiques environ 84'000 personnes supplémentaires sont attendues entre 2016 et 2030 et 51'000 de plus à l'horizon 2040 soit en tout 135'000 personnes en plus.

A fin 2014, le Canton de Genève comptait 225'213 logements dont 24'830 villas individuelles. Au 31 décembre 2014, le parc de logements subventionnés (LUP et LGL) était composé de 25'755 logements.

Entre 2000 et 2010, pour répondre à la croissance démographique, il aurait fallu construire plus de 25'000 logements. Seuls 15'000 logements ont été construits.

La réalisation de 39'000 logements est estimée possible entre 2016 et 2030 (soit environ 2'600 logements par an). Elle permettra d'absorber la croissance démographique sans pour autant améliorer la fluidité du marché.

L'extension de la ville dense (ndlr : déjà la plus dense de Suisse et l'une des plus denses du monde avec 12'400 hab/km²)¹⁵ se fera par déclassement en zone de développement de secteurs de la zone villas. Les nouveaux logements réalisés seront collectifs, dont une part appréciable à caractère social (30% au minimum dont 15% de LUP). Le potentiel constructible sur ces zones est estimé à 6'300 logements à l'horizon 2030.

Le potentiel de densification serait préservé en instaurant le principe des zones réservées, en réalisant des acquisitions foncières et en proposant des mesures d'accompagnement pour les propriétaires de villa.

En 2014, la répartition selon la catégorie de logements faisait apparaître une production relativement équivalente entre les logements en PPE (36%) et les logements subventionnés (34%). Au sein de cette dernière catégorie, 56 % sont des logements HM et 42 % des HLM. La catégorie HBM ne représente que 2 % des logements subventionnés. 20 % de la production annuelle totale est à loyer libre. La construction de logements à usage personnel, majoritairement des villas, représente 10%.

Pic-Vert comprend donc de la position du Conseil d'Etat que sa volonté serait de créer près de 50'000 logements d'ici 2030, à savoir 3'400 logements par année, mais que son objectif jugé réalisable est ramené à 39'000 logements d'ici 2030, soit 2'600 logements par année, dont un tiers seront des logements subventionnés.

¹⁵ https://www.ge.ch/statistique/cartes/affichage.asp?filtreCarto=01_02_1

Pour qui construit-on ?

Pour répondre à ces considérations, Pic-Vert souhaite tout d'abord expliquer pour qui la création de logements semble nécessaire, pour ensuite se prononcer sur le besoin quantitatif réel de logements.

Selon un article paru dans la Tribune de Genève en juillet 2015, dans notre Canton « *le nombre moyen d'enfants par femme en âge de procréer (15 à 49 ans) n'évolue guère depuis dix ans. Il se fixe à 1,46 enfant en 2014, contre 1,44 en 2013. Une tendance constatée dans beaucoup de pays européens. Si elle devait durer à Genève, la population du Canton devrait donc diminuer à terme, à moins que le flux migratoire, toujours intense malgré la pénurie de logements, ne continue à compenser les enfants que les Genevois ne font plus.* »¹⁶

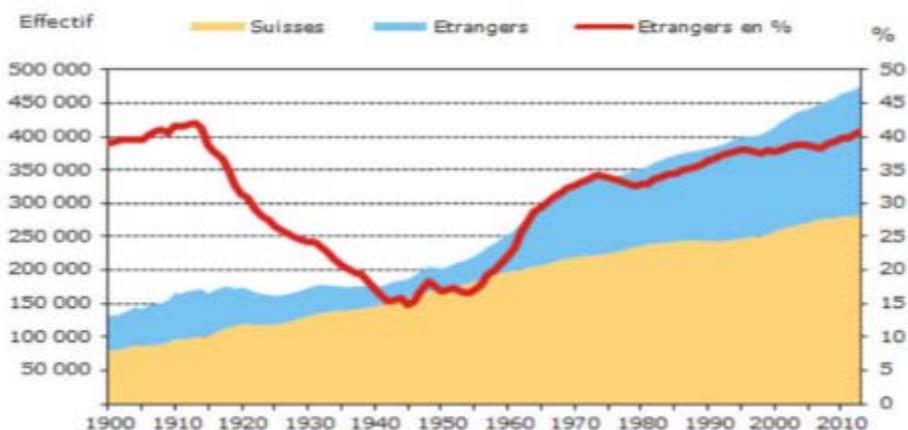
Cette conclusion avait déjà fait l'objet d'un article très clair dans le même journal en janvier 2014, où la mise en corrélation des statistiques susmentionnées avec le solde migratoire avait permis de démontrer que la population genevoise ne croissait qu'en raison des étrangers que le Canton accueillait sur son sol.¹⁷ Etant donné que le nombre d'étrangers augmente depuis 2014, cette conclusion est encore plus pertinente au début de l'année 2017.

Dans ledit article, il était également exposé que « *depuis 1981, le nombre de Suisses résidant à Genève diminue (-1'995), soit bien avant l'entrée en vigueur de la libre circulation.* »

Les tableaux suivants soutenant les parutions de la Tribune de Genève, et qui ont été préparés par l'Office cantonal de la statistique, sont explicites à ce sujet.

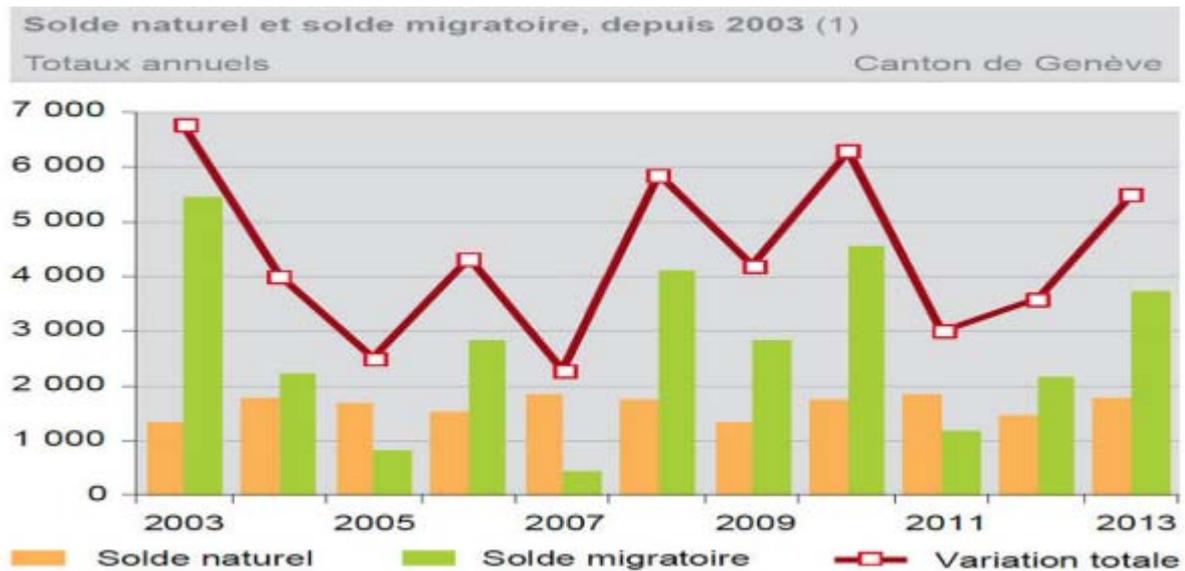
Evolution de la population résidente du canton de Genève, selon l'origine, depuis 1900

G 01.02.1.06



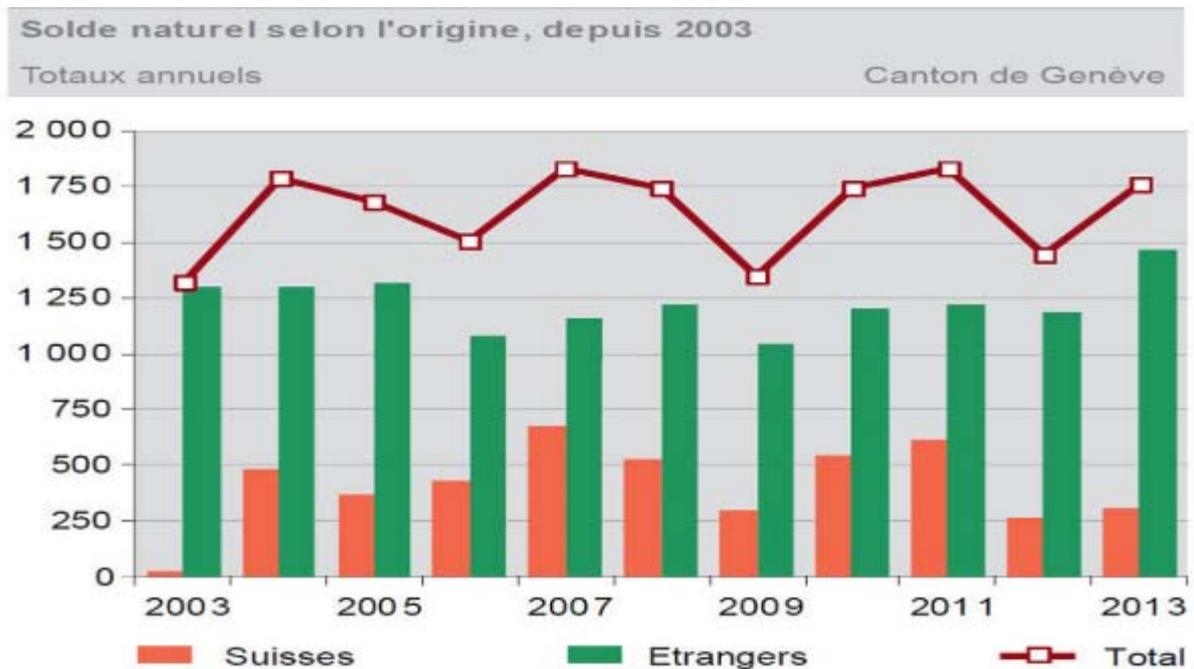
¹⁶ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/record-naissances-baby-boom-geneve/story/19160957>

¹⁷ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/population-genevoise-croit-grce-etranagers/story/27933425>



Le solde naturel est égal à l'excédent des naissances vivantes sur les décès.

Le solde migratoire est la différence entre les arrivées et les départs.



Le constat qui ressort de ces statistiques : seule la migration engendre le besoin de création de logements supplémentaires à Genève. Les Genevois, eux, quittent progressivement le Canton.

Pic-Vert renvoie pour le surplus ses lecteurs au rapport de l'Office cantonal de la statistique datant de mars 2016 qui est explicite et très instructif.¹⁸

Force est de constater que la croissance à Genève résulte presque exclusivement de la migration, qui n'établit au demeurant pas de différence, à notre connaissance, entre les personnes disposant de titres de séjour et les autres. La pénurie de logements connue dans le Canton de Genève, qui n'est plus remise en question, est donc la conséquence directe de cette migration et il est important de le souligner, sans même émettre de jugement de valeur sur ses effets positifs et/ou négatifs. Les effets d'annonces consistant à affirmer que nous « devons construire des logements pour nos enfants » est donc une contrevérité à la lumière de ce constat. Au contraire, les statistiques laissent apparaître que nos enfants quittent notre Canton.

Quels sont les réels besoins de création de logements ?

La croissance dans le Canton de Genève, intitulée « solde naturel » ci-dessus et qui résulte donc de la migration, peut être résumée comme suit.

Selon les statistiques disponibles, le Canton de Genève a connu entre 2010 et 2015 une moyenne de 5'175 naissances. La moyenne du nombre de décès entre 2010 et 2015 est quant à elle de 3'206.¹⁹

Sur cette base, il existerait donc une augmentation moyenne de la population habitant déjà à Genève calculée entre les décès et les naissances de 1'969 personnes par année. En considérant par hypothèse qu'un logement accueille deux personnes, cela conduirait donc à un besoin de 984 logements par année pour les habitants du Canton (suisse et/ou étrangers). Or, depuis 1950, Genève n'a jamais construit moins de 1'000 logements par an ! On construit donc suffisamment pour loger nos enfants.

Le projet PAV (12'400 logements²⁰) suffirait à loger pendant 13 ans l'accroissement naturel de la population genevoise sans toucher à aucune autre partie du Canton de Genève.

Conclusion de Pic-Vert

Seuls 984 logements supplémentaires par année seraient nécessaires pour accueillir l'augmentation de la population du Canton sans considérer les besoins liés à la migration. Cet objectif est déjà largement atteint. En conclusion, la population genevoise dispose de suffisamment de logements pour ses enfants.

¹⁸ https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/informations_statistiques/autres_themes/is_population_10_2016.pdf

¹⁹ https://www.ge.ch/statistique/graphiques/affichage.asp?filtreGraph=01_02_3&dom=1

²⁰ <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/accord-inedit-doper-logements-praille/story/30110188?track>

1.4 Définition des types de logements sociaux et conditions pour y accéder

Il existe, dans le Canton de Genève, trois catégories de logements subventionnés :

1. les habitations bon marché (HBM ; art. 16 al. 1 let. a LGL) ;
2. les habitations à loyers modérés (HLM ; art. 16 al. 1 let. b LGL) ;
3. les habitations mixtes (HM ; art. 16 al. 1 let. d LGL).

Les logements d'utilité publique (LUP) regroupent essentiellement les HBM (cf. l'art. 1 al. 1 LUP). Les HLM et les HM peuvent être considérés comme LUP s'ils appartiennent à des collectivités ou entités publiques (art. 1 al. 2 LUP) ou si une convention pérennise leurs contrôles sur au moins 50 ans (art. 1 al. 3 LUP).

Le Service compétent de l'Etat de Genève pour ces logements est l'Office cantonal du Logement et de la Planification Foncière (ci-après : Office du Logement).

A noter que l'adéquation des loyers du parc existant n'est pas abordée dans le rapport. Il est cependant à relever que près de 90 % des locataires genevois s'estiment bien à très bien logés²¹

La régulation en matière de logements subventionnés est extrêmement technique et complexe. Dès lors, avant même de se prononcer sur la nécessité de créer le nombre de logements sociaux voulu par le Conseil d'Etat, respectivement les conséquences que cette création pourrait engendrer pour le Canton de Genève, il convient de simplifier la législation et la pratique actuelle, ne serait-ce que pour permettre aux principaux intéressés de comprendre leurs droits et obligations en la matière, ce qui n'est à l'évidence pas possible en l'état.

Conclusion de Pic-Vert

La méthodologie appliquée par le Canton est très complexe et tous les professionnels des milieux immobiliers le reconnaissent. Une simplification de cette méthodologie et de la législation sur laquelle elle se base semble donc indispensable non seulement pour les milieux immobiliers mais également pour les principaux bénéficiaires.

²¹ Selon une enquête de l'EPFL de 2011, près de 90 % des locataires s'estiment bien à très bien logés à Genève

1.5 Réel besoin pour Genève d'un tiers – voire plus - de logements subventionnés / LUP ?

Position du Conseil d'Etat

Les logements neufs subventionnés ou contrôlés sont destinés à répondre principalement aux besoins des ménages à bas revenus et de la classe moyenne. En prenant le salaire médian genevois (CHF 7'042.- pour le secteur privé en 2012 et CHF 8'866.- pour le secteur public²²) comme critère de classification, 64 % de la population résidente se situe dans la classe des revenus allant jusqu'à 150 % au-dessus du salaire médian.

On peut considérer que les loyers fixés sont en adéquation avec les besoins²³.

Selon les statistiques cantonales, le Canton de Genève dénombrait, à la fin de l'année 2015, 227'201 logements répartis dans 42'895 bâtiments à usage d'habitation (dont 24'986 en maisons individuelles).²⁴

Selon un rapport de Acanthe²⁵, spécialiste en étude de marché immobilier, qui s'est basé sur les données de l'Office cantonal de la statistique, le nombre de logements subventionnés à la fin de l'année 2015 à Genève était de 18'470, soit :

- 7'432 HLM (immeubles d'habitation à loyer modéré), dont 796 LUP
- 7'126 HBM (immeubles d'habitation bon marché)
- 3'912 HM (immeubles d'habitation mixte comprenant des logements subventionnés et d'autres sans subventions), dont 749 LUP
- 0 HCM (immeubles pour personnes à revenu moyen). Cette catégorie n'existe d'ailleurs plus depuis le 1^{er} janvier 2011.

Par ailleurs, selon le Rapport d'activités 2015 de l'Office du logement sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique LUP²⁶, le parc de logements d'utilité publique est constitué, au 31 décembre 2015, de 15'847 logements, soit 9.89 % du parc locatif.

²² OCSTAT – enquête sur la structure des salaires à Genève - Résultats 2012

²³ Philippe Favarger, Besoins en logements dans le Canton de Genève,- Quantité et prix, Genève, mai 2015

²⁴ https://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_02

²⁵ <http://www.acanthe.ch/fr/indicateurs/nombre-de-logements-subventionnes-et-repartition-selon-le-type-a-geneve.html>

²⁶ https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2015.pdf

Par ailleurs, de très nombreux logements répondant aux exigences qui permettraient de les considérer comme des LUP, à savoir être en mains d'entités publiques ou d'organismes sans but lucratif auxquels sont appliqués un taux d'effort et un taux d'occupation, ne sont pas encore comptabilisés en tant que tel.

Ainsi, à la fin 2015, seuls 6'148 logements ont été intégrés dans le parc LUP par voie de comptabilisation.

Or, le nombre de logements en mains d'entités publiques, notamment de Fondations communales, répondant aux critères des LUP excède sans doute très largement ce nombre.

Conformément à l'obligation prévue à l'article 7 du règlement d'exécution de la LUP (RUP), il conviendrait que le Département interpelle sérieusement tous les propriétaires susceptibles de détenir des logements d'utilité publique et intègre lesdits logements dans le parc de logements d'utilité publique.

Toute action politique orientée vers l'objectif d'accroître le parc de logements LUP ne saurait être considérée comme justifiée, et donc soutenue, tant que l'importance réelle du parc n'est pas établie de manière sérieuse et complète.

Qu'en est-il des dépenses engendrées par la création de ces logements ?

En 2015, CHF 24'640'000.- d'allocations logement et
CHF 15'717'000.- de subventions personnalisées HM ont été versées par le Canton²⁷

Au total, ce sont donc CHF 40'357'000.- que le Canton a versé pour le logement subventionné (sans même compter les subventions à la pierre comme, par exemple, les 35 millions alloués à la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif pour la réalisation de LUP qui doivent encore s'ajouter).

Le total des subventions allouées dépassent donc les 85 millions de francs annuels, auxquels s'ajoutent encore les salaires des fonctionnaires cantonaux nécessaires pour assurer le fonctionnement de ce modèle et dont le nombre est le double de celui du Canton de Zürich par exemple.

Malgré ces chiffres, le Conseil d'Etat souhaite accroître plus encore la construction de logements sociaux, notamment les LUP, comme cela ressort de son rapport.

La construction de ces logements en quantité importante pèse considérablement sur les dépenses publiques. Ces dépenses sont-elles opportunes pour les habitants de Genève ? La question doit être posée.

En effet, la classe moyenne et supérieure quitte de plus en plus fréquemment le territoire genevois pour se rendre majoritairement dans le Canton de Vaud et, dans une moindre mesure durant ces quatre dernières années, en France voisine pour accéder à un prix de l'immobilier plus raisonnable.

Le Canton de Vaud, en particulier la « *Terre sainte* », s'est ainsi considérablement développé, notamment en accueillant les « expatriés genevois ». Ce développement est tel que les autorités cantonales vaudoises

²⁷ OCSTAT –ge.ch/logement/indicateurs-cles

imposent un ralentissement de croissance, en obligeant notamment près de 75% des Communes jugées surdensifiées à refuser des constructions nouvelles.²⁸

Le Canton de Genève se dirige pour sa part dans une direction opposée en justifiant sa position par la nécessité de créer notamment au minimum 2'600 logements par année dont 867 seraient des logements sociaux.

En d'autres termes, le Canton de Vaud a pris la décision de contrôler sa croissance par son interventionnisme, alors que Genève dope sa croissance par une étatisation du sol, appartenant aux résidents genevois, et la création d'un maximum de logements sociaux pour des personnes provenant de l'extérieur du Canton !

Conclusion de Pic-Vert

Nous proposons au Conseil d'Etat de prendre des mesures visant à contrôler sa croissance au regard des logements disponibles ou pouvant être immédiatement réalisés au lieu de forcer par tous les moyens la création de nombreux logements pour garantir une croissance démesurée. A tout le moins, la zone villas actuelle devrait être préservée car elle abrite la classe moyenne supérieure, intéressante fiscalement. Chasser ces personnes dans le Canton de Vaud pour créer sur leurs parcelles des logements sociaux n'est assurément pas dans l'intérêt du Canton en général et des Genevois en particulier.

²⁸ <http://www.24heures.ch/vaud-regions/75-communes-devront-reduire-zones-habitation/story/22096244>

<https://www.letemps.ch/suisse/2015/10/08/une-commune-vaudoise-decrete-gel-toutes-constructions>

II. Dimensionner la chaîne de production de logements



Position du Conseil d'Etat

Le plan directeur cantonal 2030 approuvé par le Conseil d'Etat fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire et identifie un potentiel de construction de près de 50'000 logements. En vue de la mise en œuvre opérationnelle du PDCn 2030, le Conseil d'Etat a établi un programme de législation. Il a basé ce programme sur l'estimation du potentiel réalisable des périmètres pouvant aboutir au stade des PLQ (plans localisés de quartier) ou des autorisations de construire.

Ces périmètres ont ensuite fait l'objet d'une priorisation selon 5 critères (potentiel de logements, facilité de réalisation au regard d'enjeux environnementaux et d'aménagement ; dureté foncière (ndlr : càd la volonté de vendre du propriétaire) ; la présence d'opérateurs urbains (ndlr : càd de promoteurs) ou la position de la commune).

Le résultat a ensuite été confronté à la capacité de l'administration de porter la charge de travail. Le tout a ensuite été réparti sur un calendrier et une carte d'adoption annuelle.

Les 2 millions de mètres carrés de surfaces brutes (SBP) de plancher « réalisables » durant le programme de législation se répartissent en densification de la couronne urbaine (ndlr : les quartiers de villas déjà déclassés dans les années cinquante mais pas encore « densifiés ») ; densification des zones villas par modification de zones et mutation de secteurs industriels tel que le PAV auxquels s'ajoutent quelques projets de développement villageois modérés.²⁹

²⁹ Rapport du Conseil D'Etat, RD 1108, Chap. 2 Dimensionner la production de logements

2.1 Une ambition démesurée et des moyens réduits

Force est de constater que ce sont les quartiers de villas qui seront les plus mis à contribution pour la construction de logements collectifs (à savoir construction d'immeubles et non pas de villas en zone villas).

En 2011, il était prévu de construire d'ici 2030 32% des logements sur des quartiers de villas soit déjà déclassés dans la couronne urbaine (8'000 logements /16%) soit visés par des déclassements (8'000 logements /16 %.)³⁰. Avec la mise à jour du PDCn 2030, les pourcentages sont revus à la hausse : sur les dorénavant 48'500 logements, près de 40% ont été construits depuis 2015 ou seront construits d'ici 2030 sur des quartiers de villas³¹.

Est-il réaliste de baser le 40% de l'objectif total de logements sur des quartiers de villas ?

L'habitat individuel correspond aux besoins sociologiques d'une classe moyenne supérieure, qui a fait la force économique et fiscale de Genève. La seconde moitié du XXème siècle a vu cette couche sociale quitter le centre-ville pour occuper la zone péri-urbaine.

Si la politique foncière active du Conseil d'Etat devait permettre d'atteindre cet objectif, le résultat serait l'éradication de la zone villas péri-urbaine. La diversité des habitats et les jardins disparaîtront, l'exode des propriétaires de villa dans le Canton de Vaud ou en France voisine s'amplifiera et la fiscalité genevoise en pâtira.

Conclusion de Pic-Vert

Déclasser les quartiers de villas pour y construire des logements dont 30% seront des logements sociaux conduira à augmenter les charges financières du Canton (aides au logement, aides sociales, financement de nouvelles infrastructures publiques) et simultanément à diminuer les recettes fiscales des personnes physiques en faisant fuir les bons contribuables hors du Canton. La charge fiscale sera reportée sur ceux qui resteront jusqu'à les faire fuir eux aussi. C'est un cercle vicieux qui nous plongera dans des déficits budgétaires toujours plus importants.

³⁰ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 – Etude des besoins et de l'offre en logements – sept. 2011, page 24

³¹ Plan Directeur Cantonal Genève 2030, Première mise à jour, page 18, Tableau « Objectifs en nombre de logements (dont construits 2010-2015) ». Pour notre calcul, nous avons pris en compte les 7'620 logements construits par Densification différenciée de la zone 5, c'est-à-dire par modification de zone (1'350+6'270) et les 11'620 logements construits par Densification de la couronne urbaine à savoir les quartiers de villas déjà déclassés dans les années cinquante mais pas encore « densifiés » (3'320+8'300) soit au total 19'240 logements (39,7 % de 48'500).

2.2 L'Etat n'a pas les moyens de ses ambitions

De façon générale, les objectifs fixés par le Conseil d'Etat dans son PDCn 2030 paraissent difficilement atteignables voire utopiques dans les délais annoncés.

Les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement d'une société sont nombreuses : écoles, hôpitaux, voiries et réseaux en tout genre. Ces derniers, - réseaux électriques, téléphoniques, réseaux d'eau claire et eaux usées, stations d'épuration, etc. -, n'ont pour la plupart même pas fait l'objet d'une analyse de capacité dans le cadre du PDCn 2030. Il n'est fait mention nulle part de la nécessité d'adaptation, des coûts ou des impacts induits qui sont considérables.

Construire produit des déblais ainsi que des gravats, leur stockage, transformation ou élimination nécessite de l'espace, beaucoup d'espace. A tel point d'ailleurs que le Conseil d'Etat, si regardant en terme d'emprise sur la zone agricole, n'hésite pas à proposer le déclassement en zone industrielle d'un terrain agricole occupé illégalement depuis des décennies par une entreprise de recyclage de déchets de construction plutôt que sa relocalisation en zone industrielle existante (Sablière du Cannelet à Avusy au lieu-dit Sous-Forestal³²). Aujourd'hui déjà, nous n'avons plus la capacité de stockage de ces déblais et gravats issus de la construction. Qu'advient-il avec les millions de mètres cubes issus de toutes les constructions prévues dans le plan directeur ? Quant à la décharge cantonale de Châtillon qui accueille les mâchefers des Cheneviers (déchets issus de l'incinération des ordures), elle est à saturation et aucune Commune n'est prête à accueillir des activités sources de davantage de nuisances que de rentrées fiscales³³.

Une mobilité qui ne répond pas aux besoins du futur

Urbanisation et mobilité sont forcément liées. Pourtant, certains aspects du PDCn 2030 laissent à penser le contraire. Que dire d'un PDCn 2030 qui mentionne à peine une nouvelle traversée routière du lac et qui omet de dessiner l'urbanisation qui accompagnera cette infrastructure alors même que les axes structurants et les interfaces de transport sont appelés à devenir des vecteurs essentiels de l'urbanisation par la densification des périmètres limitrophes !

Rien n'est écrit sur la nécessité de trouver parallèlement des superficies de dépôt pour les montagnes de terre excavées du fait des ouvrages souterrains prévus (raquette ferroviaire, traversée lacustre par exemple).

Fluidifier la mobilité à un coût environnemental et il est totalement occulté. L'impact sur l'environnement, les zones agricoles et les zones villas de toutes les nouvelles routes de contournement ou de raccordement prévues sera considérable et aucune mesure n'est préconisée pour limiter les nuisances induites (liaison routière de Genève Sud, Boulevard des Abarois à Bernex, contournement des villages de Chancy, Soral, Meinier, Jussy, demi-jonction autoroutière Versoix, de Vernier et route du plateau de Montfleury à Satigny, etc.).

³² <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11976.pdf>

³³ Tribune de Genève du 6 février 2016 <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/nee-decharge-bioactive-inquiete-deja/story/21026861>

Enfin, les infrastructures de transports planifiées d'ici 2030 serviront à peine à couvrir les besoins actuels³⁴. Elles ne peuvent en aucun cas absorber ceux de 84'000 habitants de plus et encore moins ceux des 200'000 habitants attendus au niveau de l'agglomération. Le risque est aggravé du fait même de leur existence; ces nouvelles infrastructures de transport inciteront la population à se déplacer encore d'avantage pour trouver l'emploi ou le logement auxquels elle aspire !

En résumé, le PDCn 2030 ne précise pas quels seront les coûts réels nécessaires à son implémentation et surtout comment il les financera.

Vouloir en même temps, transformer de grands secteurs urbains et densifier toutes les zones villas, c'est disperser ses forces et courir à l'échec programmé. On peut envisager le « *réexamen des densités et gabarits dans certaines zones à bâtir* », mais pas dans toutes les zones à bâtir à la fois et sur un laps de temps aussi court.

A défaut, au lieu d'un aménagement cohérent, cette politique conduira à un mitage assuré !

Conclusion de Pic-Vert

L'Etat n'a pas les moyens de sa politique et même la Confédération le souligne !

A la page 21, le rapport d'examen du plan directeur cantonal 2030 du 13 avril 2015 de la Confédération reproche au Canton de Genève un déficit d'évaluation des mesures énoncées. « ... En conclusion, si les principes sont nombreux et détaillés, aucune évaluation de l'efficacité de ces mesures récentes ou à venir n'est fournie, ni d'éléments garantissant leur mise en œuvre,... »

³⁴ Dans le rapport cantonal « Mobilités 2030 », le Conseil d'Etat ne peut que proposer la marche à pied pour les distances de moins de deux kilomètres étant donné que le trafic motorisé individuel et les transports publics sont déjà saturés aujourd'hui, pages 18 et 31.

2.3 Un manque de vision systémique et globale ne respectant pas le principe de subsidiarité

Pic-Vert considère que dans l'optique d'une vision systémique du Canton, il convient au contraire de préserver la zone villas, voire de l'agrandir.

De notre point de vue, la réalisation des objectifs de logements raisonnables - et non destinés à accueillir 84'000³⁵ habitants supplémentaires - doit se concentrer au centre-ville (PAV) et à la périphérie urbaine, (Quartier de l'Etang, Communaux d'Ambilly), dont la centralité ou la proximité d'infrastructures importantes allégeront les besoins de mobilité.

Les atteintes prévues à la zone villas sont contraires aux principes de proportionnalité et de subsidiarité. Elles ne devraient intervenir que dans une mesure plus limitée et en dernier recours. D'autres solutions globalement plus favorables, dont par exemple la transformation facilitée de bureaux inoccupés en logements de type « lofts » sont plus efficaces. Au lieu de procéder à des déclassements, l'Etat serait bien inspiré d'assouplir le corset actuel des normes qui régissent la construction d'appartements.

Les ressources de l'Etat, notamment en termes de ressources humaines, n'étant à l'évidence pas infinies, il s'impose de procéder à des arbitrages afin d'allouer les ressources de la manière la plus rationnelle et optimale possible.

Les mesures adoptées récemment en zone villas, notamment en ce qui concerne les zones réservées, sont le fruit d'une activité d'études et de planification considérable. Or, l'expérience a démontré que la mutation de périmètres bâtis et morcelés n'intervient en règle générale qu'après 30 à 50 ans.

On constate par ailleurs dans les grands périmètres, qui ne sont la plupart du temps pas bâtis, que seul un faible pourcentage du potentiel de logements total est réalisé dans des délais atteignant 15 ou 20 ans, le solde étant reporté à des échéances indéterminées. De tels délais ne sont pas satisfaisants et difficilement justifiables.

Il résulte de ces constats que l'Etat devrait allouer prioritairement ses ressources en vue de développer et réaliser prioritairement les grands périmètres qui recèlent le potentiel le plus important en termes de nouveaux logements réalisables dans des délais raisonnables.

³⁵ Genève – Plan Directeur Cantonal 2030, Première mise à jour, page 11.

2.4 Une vision dépassée et contre-productive

La stratégie visant à avancer des mesures propres à atteindre les objectifs du PDCn 2030 en matière démographique et de logement reflète une vision dépassée et contre-productive du développement futur de notre Canton tant du point de vue budgétaire et financier que du point de vue de la qualité de vie et de la mobilité.

Conclusion de Pic-Vert

L'Etat doit allouer prioritairement ses ressources en vue de la réalisation des grands périmètres qui offrent le meilleur potentiel de construction de logements dans les meilleurs délais.

La production de logements élevée en dogme, ne résiste pas à une analyse systémique de la situation; les contraintes tant territoriales que budgétaires rendent la production envisagée irréaliste. Revenons à des chiffres raisonnables !

III. Évolution des modes de vie et des besoins : Quelles réponses à apporter ?



Position du Conseil d'Etat

La volonté de construire des logements doit être accompagnée d'une vision qualitative notamment en termes de mixité et de cohésion sociale.

Les logements doivent suivre l'évolution de la structure des ménages et des besoins catégoriels :

- vieillissement de la population avec taille adéquate du logement et réseau de soins*
- évolution du droit de la famille et du droit de garde*
- liens intergénérationnels.*

L'accès à la propriété privée et le développement des coopératives devraient améliorer l'adhésion des propriétaires à la densification de leurs parcelles.

En matière d'habitat, la mixité sociale se traduit par des quartiers hétérogènes où vivent des personnes de niveau de vie, de cultures et d'origines variées. Ce mélange peut s'apprécier à différentes échelles, au niveau de l'immeuble, d'un ensemble d'habitations, d'un quartier ou plus largement encore.

Selon l'enquête sur « *la mixité sociale et le niveau de revenus dans le Canton de Genève du mois de décembre 2013* »³⁶ le niveau de mixité et de revenu médian par Commune démontre une absence de mixité sociale homogène au niveau du Canton.

³⁶ Communications statistiques – décembre 2013 – No 47 – OCSTAT

Les Communes urbaines les plus peuplées et à revenu médian inférieur à la moyenne cantonale (Chêne-Bourg, Vernier, Lancy, Carouge, Ville de Genève, Onex, Meyrin) sont celles qui présentent le plus fort niveau de mixité sociale³⁷. Ce sont précisément ces Communes qui sont directement menacées de voir disparaître leurs dernières zones villas avec leurs résidents, souvent contributeurs fiscaux importants.

Les Communes les plus aisées présentent un faible niveau de mixité sociale, essentiellement les Communes de Vandoeuvres et de Cologny. D'une façon plus générale, beaucoup de petites communes aisées ont un faible niveau de mixité sociale.

Ainsi, la destruction programmée des dernières zones villas des communes les plus peuplées conduit à une érosion importante de la mixité sociale. C'est exactement l'inverse de l'objectif recherché par les autorités et mentionné dans le rapport comme une nécessité. On vivra dans les Communes aisées entre résidents aisés, on vivra dans les Communes les plus pauvres entre résidents les plus pauvres. Le modèle de développement urbain français serait-il une référence pour Genève ?

La doctrine du moment consistant à densifier au maximum sur un espace de plus en plus réduit pour répondre aux besoins de croissance, aboutit souvent à une offre en logements inappropriés, laids et coûteux. Elle n'incite pas la classe moyenne évadée en France voisine et dans le Canton de Vaud à revenir habiter Genève. Elle détruit abruptement ce que des générations précédentes ont mis des dizaines d'années à façonner.

Quoi qu'en disent nos autorités, le rêve de vivre en maison individuelle ou dans son appartement reste une des motivations de vie majeure pour une part importante de la population.³⁸ Il est tout aussi certain que les besoins de la population évoluent en termes de logements (vieillesse, colocations, séparation,...).³⁹

L'article 59 al. 4 de la Loi sur les Constructions et les Installations diverses (LCI) offre l'opportunité aux propriétaires de redistribuer ces espaces selon leurs besoins et/ou de l'élargir pour accueillir leurs enfants ou autres. Cette disposition pourrait servir de laboratoire d'innovations pour la création de logements adaptés à toutes les générations. En termes de densité, l'Etat s'approcherait aussi du but recherché. Pic-Vert relève toutefois que le régime dérogatoire prévu à l'art. 59 al. 4 LCI, est accordé à présent de manière quasi-systématique, sans véritable analyse quant au respect des exigences requises pour son application, ce qui est des plus regrettables.

Le régime dérogatoire de densité maximale est devenu la norme, ce ne sont plus des villas qui sont construites en zone villas mais des blocs compacts entraînant une minéralisation des sols, des problèmes de circulation dépassant la capacité des chemins d'accès, une perte conséquente en terme de patrimoine arboré et bâti. Or, l'importance environnementale des aménagements extérieurs constitués de végétation et de sols "anciens" non perturbés est nettement supérieure à celle d'un terrain entièrement réaménagé et replanté.

³⁷ Ecoquartiers- Genève - La mixité : pour quoi faire ? Conférence – débat du mercredi 10 décembre 2014

³⁸ <https://www.letemps.ch/economie/2016/02/28/35-ans-age-or-devenir-propretaire>

³⁹ Plan Directeur Cantonal Genève 2030 – Etude des besoins et de l'offre en logements – sept. 2011

Il est donc urgent d'élaborer pour la zone villas une planification directrice qui préserve et indique l'évolution souhaitable pour la biodiversité et le patrimoine historique qui constituent aujourd'hui encore la valeur de la zone villas.

L'article 59 al.4 LCI offre de nouvelles possibilités intéressantes. Il convient toutefois que cette disposition soit appliquée de manière raisonnable et raisonnée afin de préserver la substance même de la zone villas.

En ce qui concerne l'accès à la propriété, compte tenu de la cherté du sol actuelle, l'option prise par l'Etat de soutenir les coopératives est à saluer.⁴⁰ Intermédiaire entre la location et la propriété traditionnelle, les coopératives d'habitation peuvent prendre les formes les plus diverses. Pour Pic-Vert, ce sont clairement les coopératives regroupant des personnes désireuses de participer au processus dans son ensemble, de la planification à la construction de leur futur logement, qu'il faut encourager.

L'Etat doit non seulement mettre à disposition les terrains pour les coopératives qui en seraient dépourvues mais aussi accompagner les coopératives dans les démarches administratives et opérationnelles particulièrement compliquées dans notre Canton.

En ce qui concerne les zones villas destinées à la densification par modification de zone, notre association encourage les propriétaires individuels, prêts et désireux de construire sur leur parcelle, à se renseigner dans un premier temps, puis à s'organiser en coopérative par exemple pour réaliser ensemble un projet de densification qui leur plaît, et à l'habiter avec les futurs habitants coopérateurs qui se seront engagés à leurs côtés pour faire le aboutir. Il est fondamental que le propriétaire individuel ne soit pas mis en concurrence avec des coopérateurs venus d'ailleurs mais au contraire pleinement intégré au processus de mutation.

Maintenir la zone villas, particulièrement en zones urbaines et périurbaines, permet d'assurer :

- la mixité sociale, garante de diversité et d'une plus grande paix sociale;
- un environnement garant de plus de qualité de vie pour sa population résidente et avoisinante ;
- le maintien de zones vertes en milieu urbain qui recouvrent une part importante de la biodiversité du Canton et des zones de tranquillité.
- l'adaptation naturelle et choisie du bâti aux mutations des besoins en matière de logement tout en respectant les droits des propriétaires.

Conclusion de Pic-Vert

Tenir compte des besoins et de l'évolution des modes de vie ne doit pas amener à faire table rase du passé et de ce qui fait aujourd'hui la spécificité appréciée de notre Canton.

⁴⁰ Voir plan d'action coopératives du DALE, novembre 2016.

PARTIE THEMATIQUE

I. Rendre le foncier disponible



1.1 Atteintes actuelles inadmissibles à la propriété individuelle

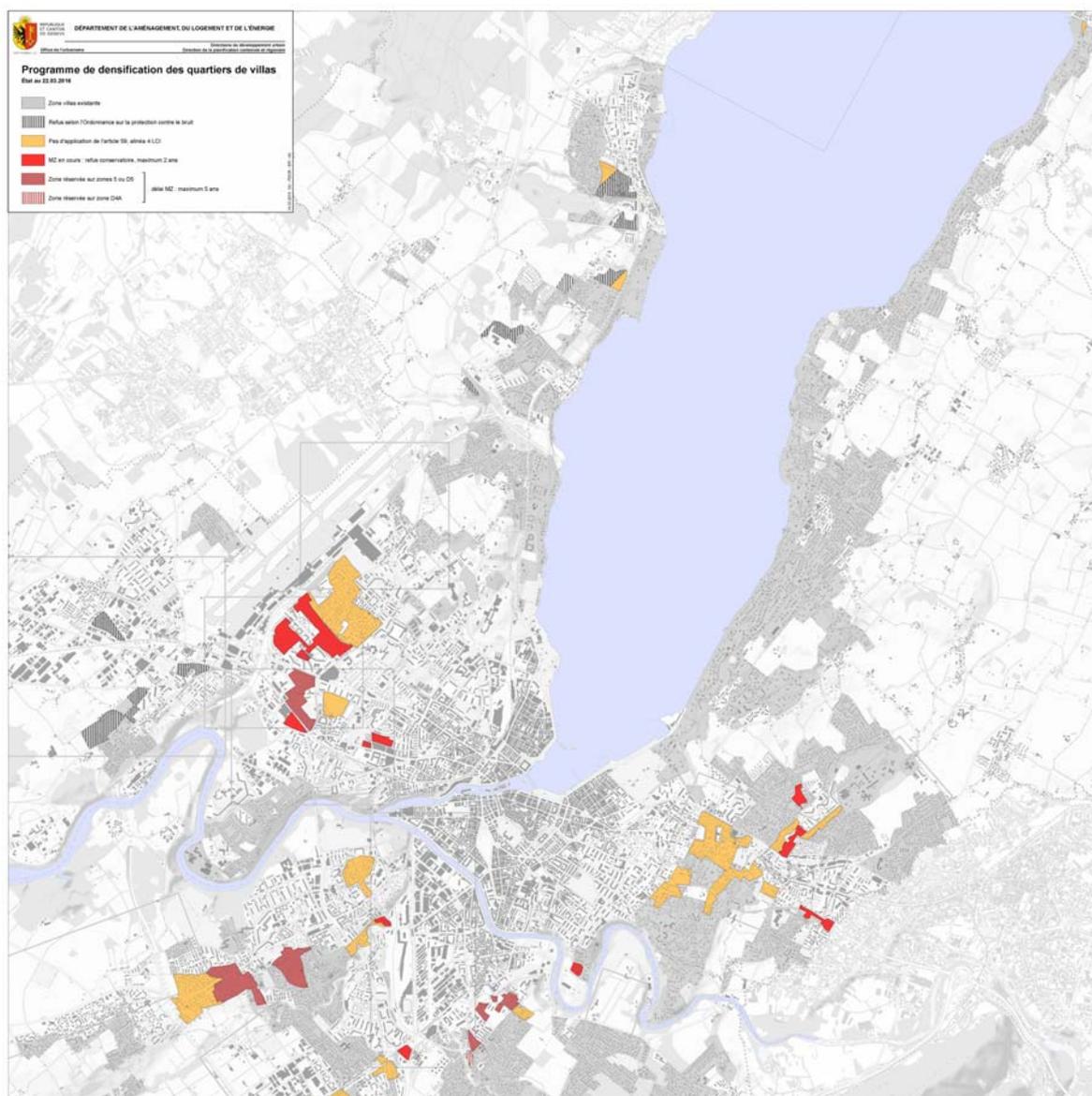
A la date de rédaction de la présente réponse, l'aménagement du territoire, tel que souhaité et défendu par le Conseil d'Etat, conduit à de graves atteintes à la garantie de la propriété prévue par l'article 26 de la Constitution fédérale et l'article 34 de la Constitution genevoise.

Ces atteintes peuvent être résumées comme suit :

a. Restrictions importantes des facultés constructibles en zone villas

Comme cela ressort de la carte sur le programme de densification des quartiers de villas mise à jour au 22 mars 2016, le Conseil d'Etat a pris la décision de répartir les zones villas existantes en différentes catégories, en imposant à certaines d'entre elles des restrictions importantes de construction et cela sans qu'aucune indemnité compensatoire ne soit prévue.⁴¹.

⁴¹ Programme de densification des quartiers de villas, état au 22 mars 2016
http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme_densification_zone_villas_20160322_a0.pdf



Ces périmètres sont les suivants :

- **Zones en gris clair** : zones villas existantes qui ne sont pas visées par des mesures d'urbanisation au cours de ces prochaines années ;
- **Zones en gris hachuré** : zones villas affectées par le bruit des avions qui se voient imposer des limitations de construction importantes. Il s'agit ici principalement de zones qui se trouvent à Vernier ou à Versoix. Le Conseil d'Etat souhaite d'ailleurs déclasser certaines de ces zones en zones industrielles et artisanales, ce qui conduirait à une chute du prix au m² de CHF 1'500.- (approximatif en zone villas) à CHF 200.- (en zone industrielle et artisanale). Par ailleurs, aucune autorisation de construire sur ces zones n'est acceptée avant leur déclassement prévisible, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée ou la requête porte sur sa démolition-reconstruction.
 - Aucun nouveau logement n'est créé.

- *Toutes les mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment et ses occupants contre le bruit sont prises, étant précisé que ces mesures doivent, sinon parvenir au respect des VLI, du moins limiter les valeurs futures d'exposition au bruit à un faible dépassement de celles-ci.*
 - *Il est procédé à une inscription au Registre foncier indiquant qu'aucun nouveau logement ne peut être créé sur la parcelle considérée.*
 - *La parcelle en cause n'est pas située dans les secteurs exposés au bruit des avions, sis en zone villas, mais voués à des zones d'activités faisant l'objet de projets en cours désignés par la fiche A 20 du PDCn 2030.⁴²*
- **Zones en jaune** : zones villas qui se voient refuser par le Conseil d'Etat l'application de l'article 59 al. 4 LCI. Ainsi, seule une occupation du sol de 30 % maximum sera autorisée sur ces zones, une urbanisation au-dessus de ce pourcentage, telle que prévue dans la loi sous l'article 59 al. 4 LCI, sera systématiquement refusée. Ces zones seront déclassées à l'avenir, mais pas avant 5 ans.
- **Zone en rouge** : il s'agit ici des zones sur lesquelles s'appliquera l'article 13B LaLAT, à savoir le refus conservatoire. Aucune autorisation quelle qu'elle soit ne sera accordée sur ces zones étant donné que le Conseil d'Etat souhaite les déclasser au cours des deux prochaines années.
- **Zone en bordeaux** : Il s'agit des fameuses « zones réservées » sur lesquelles le Conseil d'Etat souhaite pouvoir refuser systématiquement des autorisations de construire pendant un délai de 5 années dès leur adoption, sous exception des conditions cumulatives suivantes :
- *Une construction a été autorisée ou existe déjà sur la parcelle concernée.*
 - *Aucun nouveau logement n'est créé.*
 - *En cas d'agrandissement, celui-ci ne peut dépasser 20% des surfaces brutes de plancher existantes et au maximum 40 m².*
 - *Le propriétaire doit s'engager, quelle que soit la nature des travaux, à accepter que la valeur d'estimation qui peut être admise dans un plan financier, ou que la valeur prise en compte en cas de préemption ou d'expropriation, subisse un abattement forfaitaire de CHF 100'000.-.*
 - *Les constructions de peu d'importance au sens de l'article 3 al. 3 RCI, ainsi que les vérandas non chauffées de moins de 20 m², seront autorisées, mais à la condition que le propriétaire s'engage à renoncer à leur valorisation.*
 - *Les engagements précités des propriétaires d'accepter la déduction de CHF 100'000.- sur la valeur de leurs biens immobiliers, respectivement de renoncer à la plus-value*

⁴² http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/pratique_administrative.pdf

qui pourrait résulter de l'installation de vérandas non chauffées ou de constructions de peu d'importance, doivent être en plus inscrits au Registre foncier, en application de l'article 153 LCI.⁴³

En d'autres termes, par ces mesures, le Conseil d'Etat restreint considérablement les droits des propriétaires de villas affectées sans pourtant proposer d'indemnités compensatoires quelles qu'elles soient.

b. Conséquences des déclassements de zones villas en zones de développement

Aussitôt que des zones villas ont été déclassées en zones de développement, la valeur des parcelles visées baissent automatiquement.

En effet, lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son bien immobilier situé en zone de développement, le Canton de Genève ou la Commune sur laquelle se trouve le bien peut exercer un droit de préemption, à savoir un droit de rachat préférentiel. Dans ce cas, le Canton ou la Commune propose un prix au propriétaire. Ce prix correspond actuellement à CHF 1'000.- le m², auquel s'ajoute la valeur du bâti. Si ce dernier accepte le prix proposé, la transaction se fait avec le Canton ou la Commune. Si le propriétaire refuse le prix proposé, une procédure d'expropriation débute et c'est au Tribunal administratif de première instance qu'il appartient de fixer le prix de rachat (sous réserve de procédures de recours).

Généralement, le prix proposé par le Canton ou la Commune est bien inférieur à celui que l'acheteur potentiel est prêt à payer.

Fort heureusement, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser dans un arrêt rendu le 11 décembre 2012 dans le cadre d'une procédure d'expropriation que le prix qui doit être payé par le Canton ou la Commune en cas d'exercice du droit de préemption devait correspondre à la valeur vénale du bien préempté. Dans ce cas, le prix ainsi fixé par les Tribunaux a toutefois été inférieur à celui qui avait été proposé initialement par l'acheteur potentiel (ATF IC 141/2013). Le prix initialement proposé par l'acheteur était de CHF 1'350'000.-, le Canton a proposé CHF 1'040'000.- et le montant finalement fixé par les Tribunaux a été de CHF 1'255'000.-. La perte subie a donc été de CHF 95'000.- pour le propriétaire/vendeur.

Ainsi l'exercice du droit de préemption octroyé aux Cantons ou aux Communes engendre dans la très grande majorité des cas une perte financière aux propriétaires souhaitant vendre leurs biens.

Par ailleurs, cette perte financière est également ressentie dès le déclassé et avant même qu'une vente ne soit envisagée.

En effet, les banques commencent à approcher régulièrement les propriétaires de villas dont les parcelles ont été déclassées pour revoir les conditions de prêt en diminuant automatiquement la valeur de la parcelle

⁴³ http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/pratique_administrative.pdf

en question, ce qui engendre bien évidemment des complications financières pour les propriétaires visés qui parfois ne disposent pas de fonds suffisants pour compenser cette perte.

Enfin, cette baisse de valeur des biens immobiliers résulte évidemment des constructions d'immeubles qui commencent à sortir de terre à proximité immédiate des parcelles en question, engendrant des nuisances importantes sur les villas environnantes de par les pertes d'ensoleillement, les vues plongeantes, les modifications des conduites et canalisations du quartier, etc...

D'une manière plus choquante encore, le Canton prépare après lesdits déclassements des plans localisés de quartier dans lesquels il fait apparaître des constructions projetées dans le futur, dessinées sur les parcelles des propriétaires de villas souhaitant pour la plupart vivre chez eux et ne désirant aucunement vendre leurs parcelles.

En d'autres termes, l'Etat décide, au moment de la rédaction des plans localisés de quartier, et avant même d'avoir la garantie de pouvoir réaliser les constructions prévues, où seront implantés les immeubles futurs dans les quartiers concernés.

Les propriétaires de villas se retrouvent donc avec des plans localisés de quartier prévoyant des constructions d'immeubles sur leurs parcelles, alors même qu'ils n'ont aucune intention de les vendre ou même de réaliser lesdits immeubles...

Il leur est ensuite expliqué qu'en raison de l'existence de ces plans localisés de quartier, ils ne pourront réaliser sur leur parcelle que l'immeuble projeté et aucune autre construction quelle qu'elle soit et cela indépendamment de leur volonté en qualité de propriétaire de la parcelle visée...

Le moins que l'on puisse dire est que l'atteinte à la propriété dans ce cas également est réelle.

c. *Loi Geromini*

Les propriétaires de villas ont décidé, il y a de cela quelques années, de signer des servitudes dites « croisées » afin de préserver l'harmonie de leur quartier et leur qualité de vie. Ces servitudes ont donc prévu des restrictions en matière architecturale, notamment en limitant la hauteur des éventuelles constructions futures sur l'ensemble des parcelles des propriétaires signant ces servitudes. Ainsi, chaque propriétaire signant ces servitudes s'est engagé à ne pas déroger à ces accords dans l'hypothèse où il décidait de construire sur sa parcelle.

Constatant que ces accords avaient pour conséquence d'empêcher toute construction d'immeubles sur les parcelles visées, le Grand Conseil a voté la loi Geromini en date du 29 avril 1993.

En résumé, cette loi prévoit la possibilité lorsque les parcelles en question se trouvent en zone de développement, d'exproprier ces servitudes, moyennant la construction de 60% de logements sociaux dans le périmètre visé.

Cette loi a déjà été appliquée et les autorités judiciaires genevoises ont jugé que les expropriations de servitudes croisées ne donnaient en principe pas droit à des indemnités compensatoires.

En revanche, le Tribunal fédéral a jugé que la situation était plus complexe et que chaque cas d'espèce devait être analysé avec attention pour déterminer si ladite expropriation engendrait une perte de valeur des parcelles concernées justifiant ainsi une indemnité compensatoire⁴⁴.

Il n'en demeure pas moins que la loi Geromini est une atteinte supplémentaire aux droits de propriété des propriétaires ayant signé ces servitudes croisées.

d. Expropriation des droits à bâtir

L'art. 2 al. 1 de la Loi sur l'expropriation (Lex-GE) prévoit depuis le mois de mars 2015 la possibilité pour le Canton ou la Commune d'exproprier des droits à bâtir d'un propriétaire ne souhaitant pas construire sur sa parcelle.

Cela étant, si un propriétaire refuse de construire sur sa parcelle, le Conseil d'Etat peut exproprier ses droits à bâtir pour les « transmettre » à un promoteur-constructeur souhaitant en bénéficier pour construire sur une parcelle voisine.

Il s'agit ici encore d'une atteinte inadmissible au droit de propriété.

e. Construction d'immeubles en limite de parcelle

La Loi sur les Constructions et les Installations diverses (LCI), qui règle les normes en matière de construction, prévoit expressément des distances entre les constructions érigées sur des parcelles et la limite desdites parcelles. Ces distances varient selon la zone sur laquelle la parcelle en question se trouve.

En zone villas par exemple, la distance entre une construction et la limite parcellaire doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$). Cette distance ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$), sous réserve des dispositions des articles 67 et 68 LCI (art. 69 LCI).

En zone 4 par exemple, la construction ne peut être édifiée au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :

- a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;
- b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension (art. 33 LCI).

Indépendamment de ce qui précède, la jurisprudence a reconnu qu'un PLQ peut déroger aux distances prévues par la LCI, de sorte que si un immeuble est dessiné sur un PLQ à cheval sur deux parcelles dont le propriétaire de l'une est opposé à toute construction sur sa parcelle, le constructeur de la seconde pourra réaliser la première partie dudit immeuble prévu sur sa parcelle et jusqu'à la limite de propriété.

Cela étant, le propriétaire récalcitrant verra un immeuble de plusieurs étages arriver à la limite de sa parcelle, subissant ainsi toutes les nuisances y relatives (vue plongeante, perte d'ensoleillement, etc.).

⁴⁴ ATF 1C_148/2012

En lieu et place de condamner ces situations en s'assurant que la totalité d'un immeuble prévu par un PLQ puisse être érigée en une seule fois sur les parcelles concernées, le Département autorise régulièrement ces situations, considérant sans doute que le propriétaire récalcitrant finira par se décourager et vendre à un promoteur qui s'empressera de réaliser la seconde partie de l'immeuble.

Cette situation, bien connue dans la pratique, est évidemment condamnable car elle porte une atteinte considérable aux droits de propriétés des voisins directs pénalisés.

Conclusion de Pic-Vert

Le déclassement des zones villas et les mesure d'aménagement prévues ultérieurement constituent une atteinte inacceptable aux droits fondamentaux de la propriété privée et au patrimoine des propriétaires ayant consentis de nombreux sacrifices pour acquérir ou construire une villa.

L'Etat devrait faire comprendre aux dits propriétaires que leurs droits sont et seront sauvegardés et non qu'il est temps de laisser la place à de nouveaux arrivants sur le territoire auxquels des logements sont garantis avant même leur arrivée.

1.2 Mieux articuler la planification et l'opérationnel : éléments de la politique foncière cantonale

Position du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat explique que son objectif est d'accélérer la libération du foncier nécessaire à la création de logements, en agissant sur l'usage (affectation), la répartition (la propriété) et la valeur des sols (les droits attachés). Le Conseil d'Etat ajoute qu'il entend augmenter le nombre de logements d'utilité publique, soit des logements subventionnés, afin de justifier toute éventuelle atteinte aux droits de propriété.

Pour ce faire, il prévoit l'adoption de PLQ qui pourront prévoir à l'échéance de la première législature 2014-2018 près de 2'000'000 m² de surfaces brutes de plancher constructibles tout en émettant 9 propositions de mesures pour aboutir à une réalisation plus rapide de ces PLQ.

Ces propositions sont les suivantes :

- *Elaborer de manière systématique une méthodologie appliquée de démarche foncière dans le cadre de l'élaboration des PLQ*
- *Renforcer la mise en oeuvre d'une politique globale de prospection et d'acquisition foncières en faveur du logement d'utilité publique*
- *Mobiliser le patrimoine foncier de l'Etat de Genève*
- *Suivre sur le plan opérationnel la réalisation des plans d'affectation adoptés*
- *Mettre en place un monitoring de suivi des prix pour les terrains en zone de développement*
- *Travailler en partenariat*
- *Favoriser le développement du parc immobilier des coopératives et des investisseurs institutionnels*
- *Contribuer au financement de l'aménagement par la solidarité intercommunale*
- *Réviser la taxe d'équipement*

Le Conseil d'Etat exprime sa volonté de continuer à procéder à des déclassements de zones villas en zone de développement et cela de manière systématique afin de réaliser le plus de PLQ possible pour ensuite engager des mesures plus contraignantes pour assurer leur réalisation.

Pic-Vert conteste que cette orientation souhaitée par le Conseil d'Etat soit judicieuse.

Avant de continuer les déclassements systématiques des zones villas et l'adoption de PLQ sur ces zones, il conviendrait dans un premier temps que le Canton se concentre sur les parcelles pouvant d'ores et déjà abriter des logements.

Quant aux propositions de mesures émises par le Conseil d'Etat, et sous réserve d'un redimensionnement de l'objectif final, Pic-Vert se détermine comme suit :

a) Elaborer de manière systématique une méthodologie appliquée de démarche foncière dans le cadre de l'élaboration des PLQ

Pic-Vert approuve cette première proposition car elle vise à instaurer un dialogue automatique avec l'ensemble des intervenants et parties concernées, y compris les propriétaires du foncier.

Cette démarche permettra ainsi de construire dans des quartiers où les habitants le désirent et/ou n'entendent pas s'y opposer, au contraire de ceux dans lesquels toute urbanisation est refusée.

b) Renforcer la mise en oeuvre d'une politique globale de prospection et d'acquisition foncières en faveur du logement d'utilité publique

Pic-Vert ne s'oppose pas à cette proposition en soit, mais requiert des explications complémentaires du Conseil d'Etat sur les moyens mis en oeuvre pour acquérir le foncier afin d'y construire des logements d'utilité publique.

En effet, nous n'acceptons pas que sous prétexte de créer des logements d'utilité publique, des atteintes aux droits de propriété des propriétaires de parcelles visées soient entreprises ou encouragées par le Canton, à l'instar d'expropriations.

Par ailleurs, Pic-Vert s'oppose fermement à l'objectif du Canton d'étatiser progressivement le sol sous motif de créer des logements d'utilité publique. La pratique actuelle systématique de déclassement des zones villas en zones de développement, assure au Conseil d'Etat une maîtrise sur la typologie de logements et leurs coûts, ce qui ne saurait être accepté.

c) Mobiliser le patrimoine foncier de l'Etat de Genève

Cette proposition semble pertinente à Pic-Vert. Le fait de pouvoir proposer des biens de substitution aux propriétaires visés constitue indéniablement une solution qui pourrait débloquer un certain nombre de situations.

A titre d'exemple, une personne âgée ne souhaitant plus entretenir son jardin et soucieuse de se reloger dans un appartement pourrait ainsi se voir proposer des alternatives intéressantes. Encore faudrait-il que l'Etat puisse proposer des objets de substitution attractifs pour convaincre les propriétaires visés à accepter cet échange, ce qui n'est malheureusement pas le cas actuellement.

d) Suivre sur le plan opérationnel la réalisation des plans d'affectation adoptés

En soit, la concentration du Canton sur des PLQ adoptés déjà depuis de nombreuses années n'est pas contestée par Pic-Vert.

En revanche, si le Canton souhaite agir de la sorte, cela nécessiterait une volonté clairement exprimée de se concentrer sur lesdits PLQ, en lieu et place de continuer les procédures de déclassement et l'adoption de nouveaux PLQ, comme souhaité par le Conseil d'Etat. En effet, l'économie des ressources et l'optimisation des résultats ne permettraient pas au Canton d'agir parallèlement sur ces deux objectifs qui seraient ainsi contradictoires.

e) Mettre en place un monitoring de suivi des prix pour les terrains en zone de développement

Pic-Vert ne croit pas en cette proposition. Du moins, elle considère qu'elle ne servirait que les intérêts du Canton et non ceux des propriétaires.

Le Conseil d'Etat explique que l'Etat devrait se porter garant de la stabilité de la juste valeur des biens immobiliers. Or, le passé a permis de démontrer que les prix proposés lors de l'exercice de droit de préemption par l'Etat étaient plus bas que la valeur du marché. Les intérêts de l'Etat souhaitant acheter le maximum de parcelles pour y réaliser des logements sociaux et celui des propriétaires d'obtenir un prix élevé de leur bien immobilier en cas de vente seront donc toujours contradictoires.

Ainsi, seule la valeur du marché devrait être analysée au moment de la vente uniquement. Au regard de la variation des prix du marché, un monitoring semblerait très compliqué à mettre en place.

f) Travailler en partenariat

Le partenariat en soit est soutenu par Pic-Vert.

Notre association soutient depuis de nombreuses années que seul un consensus permettrait la création de logements en bonne harmonie avec les différents intervenants.

Il s'agit ici de l'une des clefs de la réussite de l'aménagement du territoire genevois. Dans les faits toutefois, le partenariat ne se fait qu'entre le Canton et les promoteurs/constructeurs. Ce n'est qu'après entente préalable que les propriétaires de parcelles visées par des mesures d'aménagement sont informés. Les projets de PLQ sont d'ailleurs déjà élaborés à ce stade.

Il conviendrait donc de revoir le système et de placer les propriétaires de parcelles visées au centre de concertation et de la réflexion d'urbanisation pour arriver à des résultats notables.

g) Favoriser le développement du parc immobilier des coopératives et des investisseurs institutionnels

Pic-Vert accepte cette proposition en sollicitant néanmoins des explications complémentaires du Conseil d'Etat sur les pourcentages dont il est question.

h) Contribuer au financement de l'aménagement par la solidarité intercommunale

Ce fonds a déjà été approuvé par le Grand Conseil. Il semble que cette proposition qui s'est matérialisée a emporté beaucoup d'adhérents.

i) Réviser la taxe d'équipement

Cette proposition a déjà été approuvée par le Grand Conseil. Il semble que cette proposition qui s'est matérialisée a emporté beaucoup d'adhérents.

Conclusion de Pic-Vert

Une politique systématique à grande échelle de déclassements n'est pas opportune. De façon ponctuelle les propositions de mesures, considérées comme méthode de travail, peuvent être approuvées.

1.3 Revoir et développer les outils juridiques existants pour créer des logements

Position du Conseil d'Etat

Dans cette partie, le Conseil d'Etat explique en résumé qu'il est temps de « passer la vitesse supérieure » pour créer des logements d'utilité publique étant donné qu'un certain nombre de lois cantonales prévoient déjà des mesures incisives pour ce faire.

Le Conseil d'Etat liste ces mesures comme suit :

- *Expropriation des servitudes de restriction à bâtir (les servitudes croisées susmentionnées) sur la base de l'art. 6 A LGZD*
- *Exercice systématique du droit de préemption sur la base de l'art. 3 LGL*
- *Expropriation des droits à bâtir de parcelles en faveur d'autres parcelles sur lesquelles des immeubles peuvent être construits sur la base de l'art. 2 al. 1 Lex-GE*
- *Expropriation des parcelles pour y construire des logements d'utilité publique sur la base de l'art. 7 LGL .*

Pour faciliter l'application de ces mesures, le Conseil d'Etat formule les propositions suivantes :

- *Adopter une clause générale d'utilité publique en matière de construction de logements et/ou de logements d'utilité publique, en cas de pénurie de logements*
- *Clarifier les aspects procéduraux de la procédure d'expropriation*
- *Ramener le délai, qui permet l'ouverture de la procédure d'expropriation des droits et des immeubles en vue de réaliser des logements, actuellement de 5 ans à 3 ans dès l'entrée en force du PLQ*
- *Simplifier la procédure en lien avec l'adoption d'une clause d'utilité publique générale en matière de construction de logements ou logements d'utilité publique*
- *Reformuler la notion de bien-fonds en utilisant la notion de droit et immeuble*
- *Simplifier la procédure de la Loi sur le remembrement foncier urbain (LRFU).*

Une atteinte inacceptable au droit de la propriété

Ces mesures préconisées par le Conseil d'Etat ne sauraient être appliquées dans un état de droit où la protection de la propriété est garantie non seulement par la Constitution fédérale, à son article 26, mais également par la Constitution genevoise, à son article 34.

Les orientations du Conseil d'Etat laissent clairement apparaître que pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixé de créer 50'000 (39'000) logements d'ici 2030, il est prêt à porter atteinte aux droits de propriété des habitants des zones villas visées.

Pour ce faire, le Conseil d'Etat propose de préciser la notion d'utilité publique, afin d'arriver à une définition qui justifie les expropriations de servitudes, de droits à bâtir et même de biens immobiliers.

A en croire nos autorités, « *La propriété privée est le principal frein au développement urbain.* »⁴⁵

Elles veulent donc passer la vitesse supérieure pour lever ce frein.

Nous nous retrouvons donc à l'aube d'une société qui ne remercie pas les personnes âgées ayant contribué toute leur vie à la prospérité du canton en leur garantissant une retraite paisible bien méritée, mais leur explique plutôt qu'elles ont fait leur temps et qu'à présent, elles doivent laisser la place... pour créer des logements d'utilité publique. L'histoire de plusieurs générations qui ont occupé ses biens immobiliers, respectivement l'attachement sentimental des propriétaires visés ne sont aucunement pris en considération par le Conseil d'Etat qui n'aspire qu'à des résultats dans une politique de création de logements à tout prix.

Si ces personnes qui parfois vivent dans leur logement depuis de nombreuses générations refusent de céder, leur parcelle est tout d'abord déclassée en zone de développement avec les restrictions que cela engendre, puis un PLQ est dessiné sur leur parcelle. On leur explique ainsi que leur parcelle est destinée à abriter un immeuble indépendamment de leur volonté. Ensuite, si ces personnes résistent toujours, les servitudes qu'elles auraient constituées pour préserver leur qualité de vie seront expropriées, au même titre que des droits à bâtir qu'elles n'auraient pas utilisés dans un but de construire plus haut et plus grand en limite de leur parcelle. Pour les personnes les moins chanceuses, elles pourraient même être expropriées de chez elles alors même qu'elles n'aspirent qu'à y rester ...

Est-ce dans cette société que nous souhaitons vivre ? Est-ce que les habitants potentiels des appartements ainsi créés y vivraient en sachant qu'ils ont été construits grâce à ce procédé ?

Le Canton et les Communes devraient plutôt faire en sorte de défendre les intérêts de **tous** leurs administrés sans jugement de valeur et sans prendre position.

Conclusion de Pic-Vert

Par cette politique du logement à la logique frontale, le Canton prend clairement position pour les constructeurs au détriment des propriétaires actuels de parcelles et en faveur de nouveaux venus n'ayant jamais contribué à la prospérité du Canton.

Nous réitérons notre constat selon lequel l'Etat ne dispose pas à ce jour d'une vision précise et complète du parc de logements d'utilité publique. Aussi, toute action politique orientée vers l'objectif d'accroître le parc de logements LUP doit impérativement être précédée par la détermination sérieuse et complète du parc de LUP.

⁴⁵ Tribune de Genève du 6.4.2016

1.4 Création de logements sans porter atteinte à la propriété individuelle

Position du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat n'indique à aucun moment sa volonté de préserver au maximum les droits de propriété des habitants des zones villas appelées à être densifiées.

En lieu et place, son rapport se concentre sur l'ensemble des mesures pouvant être prises pour favoriser au maximum cette urbanisation.

Selon Pic-Vert, seule une politique concertée d'aménagement du territoire permettrait de préserver la propriété individuelle.

En effet, l'intégration des habitants d'un quartier à la réflexion sur son développement permettrait de déterminer leurs envies et attentes, ou respectivement leur volonté de le préserver. Ainsi, les quartiers habités par des personnes soucieuses de les développer pourraient être urbanisés de façon optimale. Les autres seraient préservés autant que possible.

Agir en incluant les propriétaires à la solution

L'avenir de l'aménagement de notre territoire passe donc à l'évidence par la concertation comme l'a démontré l'exemple récent des Semailles⁴⁶. Acceptant le principe de densification mais ne souhaitant pas se laisser imposer un aménagement par l'État, l'association de quartier a proposé un plan d'aménagement alternatif correspondant mieux aux aspirations des habitants.

De même que les personnes, chaque quartier possède son identité propre, il semble donc naturel qu'il appartienne à chacun de ces quartiers de trouver les solutions qui leur sont propres. Le modèle de la barre genevoise reproduite à l'envi sur tout le territoire a vécu, il est maintenant temps de laisser fleurir des bâtiments dont l'identité et les caractéristiques sont adaptées aux habitants des quartiers. Le Suisse a l'habitude du consensus et de la concertation; moins l'État imposera ses contraintes et plus facilement et plus rapidement de nouvelles solutions urbaines adaptées verront le jour. En incluant le propriétaire dans la solution plutôt que dans le problème, bien des questions se règlent d'elles-mêmes.

Un ordre de priorité devrait également être suivi par le Conseil d'Etat. Il ne fait en effet aucun sens de continuer à déclasser sans cesse des zones villas en zones de développement et à faire des effets d'annonce (notamment avec les zones réservées), avec les conséquences que cela engendre, alors que de nombreux déclassements et même PLQ n'ont pas encore abouti à la construction de logements. Avant d'accentuer sa fuite en avant, le Conseil d'Etat devrait donc commencer par se concentrer sur les quartiers déjà déclassés en suivant la méthodologie proposée ci-dessus.

⁴⁶ Article journal Pic-Vert <http://geneve.assprop.ch/plans-localises-des-semailles-la-balle-est-dans-le-camp-duconseil-detat>

Par ailleurs, afin de poursuivre une politique visant la création de logements, mais cette fois-ci sans porter atteinte à la propriété individuelle et avec des méthodes moins condamnables et moralement acceptables, le Conseil d'Etat devrait également :

- Choisir quelques secteurs non résidentiels comme le PAV et se donner tous les moyens pour les transformer de manière qualitative et ambitieuse en maintenant une mixité des affectations actuelles (y compris les activités) et futures (logements).
- Renoncer à des déclassements systématiques en zone de développement et se laisser un choix plus étendu. Choisir pour ce faire une zone habitée dont les habitants acceptent le principe de densification (par exemple le long de l'avenue Louis-Casaï à Vernier) et tenter le déclassement en zone ordinaire, pour pouvoir comparer ses effets sur l'urbanisation d'un quartier avec ce qui se passe en zone de développement. Pic-Vert propose cette mesure depuis de nombreuses années. Il semblerait d'ailleurs que cette proposition a convaincu un grand nombre de députés appelé à voter prochainement sur une motion déposée pour faire un test sur ce modèle de développement.⁴⁷
- Imposer la règle de création de deux logements pour tout nouvel emploi. C'est d'ailleurs ce que Pic-Vert avait déjà préconisé dans le cadre de la première enquête publique sur le plan directeur cantonal, proposition reprise aujourd'hui par le Conseiller d'Etat Antonio Hodggers pour le projet du PAV. Cette mesure devrait cependant s'appliquer sur l'entier du territoire genevois.
- Revoir l'urbanisation des zones villas appelées à rester en zone villas, en conditionnant l'application de l'article 59 al. 4 de la LCI au respect strict des critères énoncés par la loi, permettant notamment de préserver l'harmonie des quartiers visés.
- Encourager la création de logements par la transformation de locaux commerciaux en simplifiant notamment les exigences légales et réglementaires en la matière.

⁴⁷ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02350A.pdf>

II. Revoir l'article 4A LGZD



Position du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat explique que son objectif est tout d'abord d'harmoniser les différentes lois prévoyant la construction de logements sociaux (à savoir la LGZD, la LGL et la LUP) pour ensuite en augmenter plus encore leur pourcentage actuel et enfin contraindre les différents intervenants, y compris les constructeurs, à les réaliser.

Pour y parvenir, le Conseil d'Etat formule les propositions suivantes :

- *Fixer une durée de contrôle à 50 ans, sans égard au statut du propriétaire*
- *Maintenir les catégories LGL actuelles*
- *Prévoir des dispositions transitoires pour les immeubles LUP créés selon la législation actuelle*
- *Examiner la possibilité de créer une nouvelle catégorie de logement*
- *Fixer un cadre clair aux propriétaires et aux locataires*
- *Supprimer les options figurant dans la loi, à savoir les lettres a) et b) des alinéas 1 et 2); conséquemment supprimer également la différenciation entre « avant » et « après » le 1er janvier 2007 (alinéas 1 et 2)*
- *Appliquer un taux de LUP à d'autres types de zone*
- *Revoir les pourcentages fixés dans l'article 4A*

Par ces propositions, le Conseil d'Etat compte tout simplement accroître son implication dans la création de logements sociaux, tout en augmentant leur nombre de 30 % tel que prévu par la loi actuelle à 1/3 du programme.

La nouvelle teneur de l'art. 4A LGZD proposé prévoit également la construction de logements locatifs pour au moins 2/3 du programme et un alinéa qui est le suivant :

« Pour permettre la réalisation qualitative de ces objectifs tout en veillant à une rationalité économique, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre est contraint de céder à l'Etat ou à une commune, ou un organisme sans but lucratif, à titre onéreux et à un prix préférentiel dans la mesure où il est admis par l'Etat dans les plans financiers, les terrains produisant les droits-à-bâtir nécessaires à la réalisation du programme. »

Plus de locataires, moins de rentrées fiscales

Comme expliqué précédemment, ce pourcentage est augmenté à 60% de logements sociaux dans l'hypothèse d'expropriations de servitudes croisées de restriction à bâtir en vertu de la loi Geromini.

Cette manière d'opérer conduirait à chasser des contribuables importants du Canton de Genève, afin de les remplacer par des logements correspondant à 2/3 de locatifs et dont 1/3 serait des logements d'utilité publique subventionnés.

Il est incontestable que ces mesures conduiront à la baisse des recettes fiscales du Canton (et des Communes) et à l'augmentation de la charge sociale.

Qui seront les contribuables disposés à payer l'addition ?

Conclusion de Pic-Vert

Augmenter le pourcentage de logements sociaux au détriment de la zone villas, s'est entraîné le Canton vers des difficultés budgétaires supplémentaires.

III. Prix et qualité des logements produits



Position du Conseil d'Etat

Rappels :

Le prix de revient est constitué principalement par la valeur du foncier et le coût de la construction. Le prix de vente au m² pondéré résulte du prix de revient additionné de la marge bénéficiaire du promoteur (18% étant le maximum autorisé en zone de développement).

Le loyer d'un logement est exprimé en francs par pièce et par an.

La politique du logement se concentre sur les zones de développement qui représentent 80% de la production des nouvelles habitations à plusieurs logements. L'article 5 de la LGZD définit les besoins d'intérêt général en terme de logements. Les critères pris en compte sont le nombre, le type et le prix de sortie des logements. Les conditions d'économicité et de qualité, tant à la construction qu'à l'exploitation des immeubles de logements bénéficiant des prestations de l'Etat, sont vérifiées et approuvées par le département sur la base de plans techniques et financiers.

Constats : Dans la pratique les plans financiers ne sont plus établis à partir du prix de revient mais à partir du loyer et du rendement maximums autorisés. Ils ne reflètent plus la réalité économique de l'opération ! Par ailleurs, les prestations LGL (subventions) sont octroyées de manière uniforme sans prise en compte de l'atteinte de l'objectif.

Le contrôle de l'administration doit se recentrer sur une logique de résultat en laissant la liberté des moyens au porteur du projet.

3.1 Prix

Le Conseil d'Etat préconise de passer à une logique de résultat caractérisé par un « *prix de sortie* » en laissant la liberté des moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour y parvenir. **Pic-Vert approuve cette proposition.**

Cette liberté pourrait être mise à profit pour concevoir des constructions plus intéressantes esthétiquement et à des prix raisonnables. Les principaux handicaps de l'architecture genevoise (et du même coup, la qualité de construction qui en découle) sont les contraintes administratives et légales qui ont surtout pour effet de faire exploser les coûts de construction. En France voisine, les logements sont maintenant d'une qualité comparable, mais les coûts de construction oscillent entre la moitié et le tiers...

Au contrôle imposé à la construction s'ajoute, à Genève, le contrôle des prix imposés lors de toute transformation ultérieure importante de l'immeuble (Loi sur les démolitions, transformation et rénovations (LDTR)). Ce contrôle s'écarte lui aussi de la logique du résultat avec les mêmes conséquences malheureuses. Les choix constructifs sont d'une médiocrité affligeante en termes de conception générale, de morphologie, de surfaces, de choix de matériaux, d'équipements techniques et sanitaires ou même d'habitabilité ou de qualité de vie... Ensuite, les propriétaires n'osent plus rénover leurs immeubles de peur de tomber dans l'application de la LDTR et les prix des loyers imposés par cette loi.

La société évolue, les comportements et les modes d'habiter aussi. Afin de promouvoir par exemple, l'entraide intergénérationnelle (étudiant habitant chez une personne âgée); de faciliter la vie d'un proche aidant un parent plus âgé ; de permettre aux personnes en situation d'handicap de vivre dans un logement adapté ; d'améliorer la cohabitation parents/enfants devenus adultes et ne pouvant se payer ou trouver un logement individuel; de permettre à des parents divorcés d'accueillir leurs enfants chez eux ; il est nécessaire de pouvoir adapter les typologies de logements.

En partageant les espaces en commun, salon, salle à manger, bureau, etc. un logement peut devenir aussi meilleur marché. Dans des villes comme Genève où les loyers sont élevés, la vie « communautaire » ou le « co-living » est une alternative intéressante qu'il s'agirait de promouvoir. Mais pour promouvoir des appartements modulables ou des pièces partagées, une adaptation de la législation concernant le logement est nécessaire. A Genève, c'est le règlement d'application de la loi sur le logement (RGL) qui sert de référence. Or ce règlement est d'une telle rigidité que toute velléité de changement est tuée dans l'œuf.

3.2 Qualité

L'Etat le reconnaît lui-même : les normes et procédures actuelles compliquent la production d'espaces novateurs ; la crise du logement induit une crise qualitative; la recherche d'un résultat économique et la diversité typologique ne font pas bon ménage.

Le Conseil d'Etat propose de laisser plus de marge à l'expérimentation pour favoriser la diversité et l'innovation en matière de typologie.

Pic-Vert approuve les propositions du Conseil d'Etat visant à :

- a) admettre une marge en matière de calcul de la surface brute de plancher (SPB) qui permette prendre en compte ou pas certains espaces pour encourager des alternatives qualitatives et typologiques.
- b) Modifier le calcul des pièces, de la surface nette, reformuler les exigences en matière d'équipements et se concentrer sur l'objectif plutôt que sur les moyens. Le Règlement d'application (RGL) est devenu en effet trop complexe en termes de comptabilisation ou pas d'espaces, sous-espaces en tant que pièce (ces dernières étant déterminantes pour définir l'état locatif), etc. L'objectif de base, s'assurer l'habitabilité des logements, s'est perdu au détour du calcul inutile de la taille de l'armoire à balai.
- c) Elaborer puis évaluer les critères de qualité de manière conjointe entre administration, architectes et usagers.

Il convient de rappeler toutefois que la volonté du Conseil d'Etat au sujet de la création de logements sociaux porte atteinte indirectement à la qualité des logements construits. En effet, la zone de développement impose aux promoteurs/constructeurs de respecter des plans financiers, lesquels comprennent la construction des bâtiments en tant que telle. Ces plans financiers sont justifiés par le nombre de logements sociaux créés. Ainsi, les constructeurs/promoteurs se trouvent obligés de construire à bas coûts pour respecter ces plans financiers qui leur sont imposés par le Canton. La construction de barres systématiques sans concept architectural et avec des matériaux bon marché est expliquée par cette obligation. Si le Conseil d'Etat ambitionne de favoriser des logements de qualité dans des immeubles de la même qualité, encore faudrait-il qu'il s'interroge sur le système des plans financiers qui conduisent à un résultat opposé.

Conclusion de Pic-Vert

En conclusion, Pic-Vert estime nécessaire de proposer des mesures incitatives et d'assouplir les différentes dispositions prévues par le règlement d'application de la loi sur le logement notamment. Celles-ci devraient être considérées comme des lignes directrices modulables et ne devraient pas constituer un carcan strict et rigide, peu adapté à la diversité concevable en matière de constructions de logements répondant à des besoins diversifiés et à une politique innovante. Il est également nécessaire de simplifier le système des plans financiers exigés en zone de développement qui ont pour conséquence d'aboutir à une urbanisation minimaliste à la qualité toute relative, soit la construction de barres, toujours de barres !

Il est temps d'accorder un peu plus de souplesse en matière d'innovation architecturale pour répondre aux différents modes d'habiter. L'objectif étant que les incitations ou modifications apportées permettent l'émergence de davantage de logements répondant aux moyens et aux besoins de la société et des habitants de Genève.

IV. Patrimoine bâti et énergie



Position du Conseil d'Etat

Réfléchir sur la pertinence de séparer financièrement les fonctions « immobilier » et « énergie ». Un cas de contrat de performance énergétique (CPE) pour un bâtiment d'une collectivité publique devra être étudié en détail.

Etudier la création d'un bureau de soutien au modèle de service énergétique – ESCO.

Identifier les éléments qui pourraient inciter concrètement les propriétaires à investir dans les économies d'énergie – densification, assainissement des charges, mesures fiscales garanties, etc.

Compte tenu de leurs faibles consommations en valeur absolue et du coût de mise en œuvre, le modèle de contrat de performance énergétique (CPE - Contrat avec propositions d'économies d'énergie clé-en-main tout en assurant le risque de performances), ne peut pas s'appliquer aux villas.

Le modèle ESCO (Energy Service Company) s'adresse également à des consommateurs importants et ne concerne donc pas les villas.

A travers un exemple concret, il est démontré que la densification n'est pas un élément générateur d'économie d'énergie (en valeur absolue).

Prenons un immeuble locatif, d'une surface de référence énergétique (SRE) de 5'000 m² qui se construit sur 3 parcelles de 1'100 m² sur lesquelles existent 3 villas de 160 m².

Les villas datent des années 30 et ont un indice de dépense de chaleur (IDC) de 600 MJ/m² par an et d'électricité de 5200 kWh/villa⁴⁸.

Afin de pouvoir comparer les consommations d'énergie, il est nécessaire d'avoir un indicateur que l'on peut définir comme : « *l'intensité énergétique territoriale – IET* » qui définit la consommation énergétique thermique et électrique rapportée à 1 m² de terrain.

Le calcul montre que l'IET_{THER}, avant la construction des immeubles, était de 24.2 kWh/m². Il est passé à 57.6 kWh/m² après la construction de l'immeuble au standard Minergie⁴⁹ soit une augmentation de celui-ci d'un **facteur 2.4**.

L'IET_{ELEC} quant à lui est passé de 4.7 kWh/m² pour les villas à 73.2 kWh/m² pour l'immeuble soit une augmentation d'un **facteur 15.6**.

Si l'on considère la consommation d'énergie par personne comme l'« *intensité énergétique per capita – IEPC* », le résultat du calcul est alors le suivant :

La **IEPC_{THER}** pour les villas est de 6'666 kWh/pers. et de 1'032 kWh/pers. pour l'immeuble soit une diminution d'un facteur 6.4.

L'**IEPC_{ELEC}** est de 1'300 kWh/pers. pour les villas et de 1'312 kWh/pers. pour l'immeuble.

Il est intéressant de constater que si la consommation d'énergie thermique diminue d'un facteur 6.4 *per capita*, la consommation d'électricité reste pratiquement identique alors que l'on pourrait penser qu'elle diminue par des équipements électriques plus performants pour l'immeuble.

Cet exemple, caractéristique, montre que pour chaque mètre carré de terrain perdu en zone villa, la consommation énergétique thermique augmente d'un facteur 2.4 (ordre de grandeur) et la consommation électrique d'un facteur 15.6 (ordre de grandeur). La densification, malgré tous les efforts réalisés pour avoir des bâtiments performants en énergie, en est la cause.

Si, au lieu d'être démolies, les villas étaient rénovées selon le standard Minergie, la baisse de l'IET_{THER} serait de 72% et l'IET_{ELEC} de 23%. Elle s'inscrirait ainsi dans l'objectif du Conseil d'Etat, qui préconise, avec la « *conception générale de l'énergie 2013*,⁵⁰ » une diminution moyenne de la consommation d'énergie de 35% à l'horizon 2035.

Ainsi la zone villa, de par sa faible IET_{THER} et IET_{ELEC}, contribue à atteindre les objectifs cantonaux et fédéraux en s'inscrivant dans la « *stratégie énergétique 2050* »⁵¹ de la Confédération.

⁴⁸ SuisseEnergie « l'efficacité énergétique dans les ménages » villa 4 personnes

⁴⁹ Exigences Minergie – catégories I et II

⁵⁰ Rapport Conseil d'Etat au Grand Conseil RD 986 R 732 (CGE 2013 sans nucléaire)

⁵¹ Office fédéral de l'énergie (OFEN) – Stratégie énergétique 2050

Afin d'inciter les propriétaires de villas à diminuer leurs consommations d'énergie, il faut maintenir les programmes d'aides financières tels que le « Programme Bâtiment» ainsi que les subventions cantonales. Celles-ci pourraient progressivement diminuer, en fonction de l'augmentation du prix de l'énergie, afin que les investissements pour l'assainissement des villas puissent garder une certaine rentabilité financière.

La mise en place d'un programme cantonal spécifique pour la rénovation des villas devrait permettre d'accélérer la rénovation de celles-ci. Le maintien voir l'augmentation des incitations fiscales liés aux travaux énergétiques serait également un élément important pour inciter les propriétaires à s'engager dans la démarche.

Conclusion de Pic-Vert

La performance énergétique d'une zone villas rénovée est supérieure à celle d'une zone densifiée.

La nécessité de maintenir un programme de subventions est indispensable pour atteindre les objectifs énergétiques tant cantonaux que de la Confédération.

V. Suivi du programme

Position du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat prône le dialogue entre acteurs du logement dans une vision plus générale et à long terme de « partenariat social du logement » en annonçant l'organisation de rencontres régulières avec ces acteurs.

Pic-Vert sert volontiers cette main tendue, étant donné qu'elle estime qu'un dialogue est effectivement indispensable entre les différents acteurs des milieux immobiliers pour arriver, si possible, à un consensus permettant la création de logements dans des circonstances optimales et sans que des atteintes inadmissibles aux droits de la propriété soient imposées par le Canton et/ou par les Communes.

Prenant bonne note des conclusions du rapport en vertu desquelles les propositions qu'il contient se conçoivent comme une première étape dans un processus à long terme, Pic-Vert se rapprochera, comme elle l'a toujours fait dans le passé, du Conseil d'Etat et des autorités communales afin d'établir les bases d'un dialogue franc et constructif dans ce domaine.

CONCLUSION

Pic-Vert estime qu'il est temps pour les habitants de Genève et pour leurs représentants politiques de se poser une question fondamentale en matière d'aménagement du territoire. Quelle Genève souhaitons-nous laisser à nos enfants et comment éviter qu'ils ne la quittent à court, moyen ou long terme ?

La présente réponse démontre que la fuite en avant dans laquelle se lance le Conseil d'Etat avec la création de logements à tout prix ne vise qu'à répondre à une migration, étant donné que les enfants des Genevois arrivent bien à se loger. Ce qui est choquant est que pour garantir ces logements à de futurs arrivants, il est expliqué à certains Genevois, habitant en villas, qu'ils ont fait leur temps et qu'il y a maintenant lieu de laisser la place, sans considération aucune de leur passé, de l'attachement à leur quartier ou même de leurs contributions tant financière que citoyenne à la vie du Canton pour ne prendre que ces exemples.

La politique suivie par le Canton conduit inexorablement au départ des Genevois, notamment de la classe moyenne, à la baisse des recettes fiscales et une à augmentation des dépenses sociales. En poursuivant la politique actuelle, la question posée en préambule n'aura plus lieu d'être, car la plupart de nos enfants auront quitté le Canton !

Il est grand temps de revoir notre vision du développement pour Genève en s'inspirant par exemple de nos voisins vaudois qui ont pris la décision de maîtriser leur croissance par des mesures ad hoc.

PROPOSITIONS

Pour envisager un aménagement du territoire serein qui porterait ses fruits, Pic-Vert propose les mesures suivantes :

1. Rassurer les habitants/propriétaires sur la volonté du Conseil d'Etat de préserver leurs droits de propriété et non d'y porter atteinte pour assurer la création de logements, notamment subventionnés.
2. Définir quelle croissance peut être absorbée par le Canton par une approche systémique de la situation puis, au vu des résultats, mettre en place des mesures pour la maîtriser et la conduire plutôt que la subir.
3. Préserver les quartiers verts de villas sans établir de différence entre la rive droite et la rive gauche.
4. Tenir compte des valeurs patrimoniales (bâties et naturelles) dans le cadre de la planification d'urbanisation pour toutes les zones vouées à être densifiées.
5. Se concentrer sur la construction de logements dans les quartiers où les habitants en acceptent le principe, en adoptant une démarche participative et concertée avec ceux-ci, à l'exemple de ce qui est en cours dans le quartier des Semailles à Lancy
6. Construire, de concert avec les habitants, dans des secteurs qui étaient déjà appelés à être densifiés dans le plan directeur 2001 et qui ne l'ont toujours pas été.
7. Prioriser les ressources et les actions de l'Etat en les allouant de manière prioritaire au grands périmètres non bâtis qui recèlent les plus grands potentiels de réalisation de logements dans les meilleurs délais.

8. Choisir quelques secteurs non résidentiels comme le PAV et se donner tous les moyens pour les transformer de manière qualitative et ambitieuse en maintenant une mixité des affectations actuelles (y compris les activités) et futures (logements).

9. Renoncer à des déclassements systématiques en zone de développement et se laisser un choix plus étendu. Choisir pour ce faire une zone habitée dont les habitants acceptent le principe de densification (par exemple le long de l'avenue Louis-Casaï à Vernier) et tenter le déclassement en zone ordinaire, pour pouvoir comparer ses effets sur l'urbanisation d'un quartier avec ce qui se passe en zone de développement.

10. Imposer la règle de création de deux logements pour tout nouvel emploi. C'est d'ailleurs ce que Pic-Vert avait déjà préconisé dans le cadre de la première enquête publique sur le plan directeur cantonal, proposition reprise aujourd'hui par le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers pour le projet du PAV. Cette mesure devrait cependant s'appliquer sur l'entier du territoire genevois.

11. Revoir l'urbanisation des zones villas appelées à rester en zone villas, en conditionnant l'application de l'article 59 al. 4 de la LCI au respect strict des critères énoncés par la loi, permettant notamment de préserver l'harmonie des quartiers visés.

12. Encourager la création de logements par la transformation de locaux commerciaux en simplifiant notamment les exigences légales et réglementaires en la matière.

Il s'agit ici de premières propositions qui sont à considérer comme notre prise de position dans le cadre de l'enquête publique sur le PDCn 2030. Pic-Vert discutera volontiers avec toute personne intéressée à poursuivre cette réflexion pour le bien du Canton, la préservation de ses habitants et l'utilité publique relative à la création de logements.

* * *

Au bénéfice de ces explications, le Comité de Pic-Vert vous prie de croire, Madame et Messieurs les Conseillers d'Etat, Mesdames et Messieurs les Députés, Mesdames et Messieurs les Conseillers administratifs, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, Chers Membres, Chers Lectrices et Lecteurs, à l'assurance de sa respectueuse considération.

Impressum

Comité de rédaction :

Michel Schmidt, Président

Alain Burri, Vice-Président

Christian Gottschall, membre du comité

Christina Meissner, membre du comité

Claude Miffon, membre du comité

Appuyés par

Charles Denogent, membre du comité

Alain Gaumann, membre du comité

Marielena Gautrot, membre du comité

Guy Girod, membre du comité

Et les autres membres du Comité de l'Association Pic-Vert Assprop Genève

Frédéric Berney

Andreas Fabjan

Jean-François Girardet

Jean-Claude Michellod

Christophe Ogi

René Volery