

Office de l'urbanisme
Direction de la planification
Rue David-Dufour 5
Case postale 224
1211 Genève 8

A l'attention de
Monsieur Mark Muller
Conseiller d'Etat

Genève, le 8 juillet 2011
P/2.3.1

Révision du Plan directeur cantonal - Observations

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous accusons réception de votre aimable lettre du 6 mai 2011 nous informant de l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan directeur cantonal.

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour plus de quarante membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,5 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'450 employés et 3'650 concierges.

En conséquence, les membres de notre association qui gèrent la grande majorité des logements du Canton de Genève sont directement concernés par le projet de révision du Plan directeur cantonal.

Nous vous prions de trouver ci-dessous les observations formulées par notre association.

I. Introduction

L'USPI Genève salue l'important travail effectué par la Commission de l'aménagement du territoire (CAT) qui a élaboré le projet de Plan directeur cantonal ainsi que le travail très efficace et professionnel des services de la planification directrice.

Notre association salue les ambitions importantes contenues dans le Plan directeur cantonal 2030 qui se démarque très nettement de l'ancien Plan directeur 2001. Ainsi, contrairement au Plan actuellement en vigueur, le projet de Plan directeur 2030 définit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. La période concernée de 20 ans est plus longue que celle du Plan directeur actuel qui est de 15 ans, ce qui nous semble opportun au regard des défis à relever.

II. Commentaires

Notre association est globalement favorable au Plan directeur tel que proposé, sous réserves des compléments et amendements sollicités ci-dessous. En effet, nous partageons de longue date l'ambition de pouvoir construire 2'500 logements par année sur une période de 20 ans afin de lutter contre la pénurie de logements dans le canton.

En revanche, nous nous opposons très fermement à certains moyens proposés pour atteindre l'objectif voulu. Nous vous prions de trouver ci-dessous nos commentaires, remarques et suggestions par thématique :

A - Déclassement de zones villa occupées par des villas

Le Plan directeur 2030 propose notamment de densifier la zone villa par modification de zone aux fins de mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logements.

Nous sommes favorables à cette proposition dès lors que toutes les possibilités pour rendre disponible du terrain doivent être exploitées.

Dans ce contexte, nous souhaitons que le déclassement de la zone villa en zone ordinaire soit la norme. Un déclassement en zone de développement doit demeurer l'exception.

En effet, cela permet, d'une part, d'assurer le respect de la garantie de la propriété, droit fondamental protégé par la Constitution.

D'autre part, les règles applicables à la zone de développement sont extrêmement contraignantes sur le plan procédural, notamment avec l'obligation d'adopter un Plan localisé de quartier, avec toutes les possibilités qui existent pour s'y opposer, avant de pouvoir réaliser quoi que ce soit dans un périmètre donné. Il en résulte un allongement de la durée nécessaire entre le déclassement et la mise à disposition de nouveaux logements particulièrement important, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.

En outre, les prix des terrains en zone de développement sont limités et contrôlés par l'Etat, de sorte que les propriétaires n'ont pas nécessairement d'intérêt économique à vendre, puisqu'il ne leur serait pas possible de trouver un logement équivalent ailleurs dans le canton.

Dans ce contexte et pour les terrains qui seraient néanmoins déclassés en zone de développement, nous proposons d'étudier la possibilité de pouvoir intéresser le propriétaire qui vendrait sa villa en lui permettant d'obtenir, en paiement de son bien, certains des logements qui seraient nouvellement réalisés sur son terrain, libres de tout contrôle étatique genevois. Cette possibilité permettrait de maintenir un contrôle du prix du terrain tout en constituant une incitation financière intéressante pour le propriétaire lui permettant d'envisager plus facilement de vendre son bien.

Finalement, afin de favoriser le déplacement des propriétaires de villas concernés par les périmètres déclassés, nous demandons expressément que de nouvelles zones « primaires » villa soient créées afin de pouvoir les accueillir.

A cet égard, nous préconisons que la liste des parcelles enclavées impropres à l'agriculture représentant quelque 37 hectares soit étudiée afin de pouvoir créer de nouvelles zones villa de "remplacements".

B – Politique foncière

Nous contestons fermement l'avènement d'une nouvelle politique foncière menée par l'Etat qui serait extrêmement incisive. Nous sollicitons depuis plusieurs décennies la mise à disposition de terrains en zone de construction afin de lutter contre la pénurie de logements. Nous appelons au surplus de nos vœux une simplification des procédures afin de réaliser les opérations dont il est question.

L'expérience a démontré que les périmètres propriétés de l'Etat se développent plus lentement que les périmètres sous maîtrise privée. Ainsi, nous contestons l'ambition d'acquisition de terrains par l'Etat à d'autres fins que pour la construction de logements d'utilité publique. A cet égard, nous maintenons notre engagement conformément à l'accord sur le logement et de la Loi qui en résulte.

De même, nous contestons vivement l'idée de mettre en œuvre des remboursements fonciers tant sur des parcelles en zone de construction que sur des parcelles à déclasser.

L'interventionnisme poussé de l'Etat qui est proposé est totalement contraire aux traditions de notre pays dans lequel préside la règle selon laquelle l'Etat se limite à mettre en œuvre des conditions-cadres. En ce sens, nous réitérons notre demande de mise à disposition de terrains et ce, sans qu'il soit nécessaire que l'Etat outre passe sa mission.

C – Préservation des villages

Nous sommes favorables à la préservation des hameaux qui constituent incontestablement une richesse patrimoniale importante de notre canton.

Nous comprenons toutefois mal la protection qui serait maintenue pour certains villages alors que des considérations de protection du patrimoine ne se justifient plus.

Nous demandons qu'une réflexion soit initiée aux fins d'un éventuel constat que certains villages ont changé de caractère, si bien que ceux-ci pourraient contribuer de manière plus importante à la création de logements.

Nous demandons ainsi qu'une étude soit menée pour déterminer si l'ensemble de la zone 4B protégée, qui est extrêmement étendue, se justifie au regard de la protection du patrimoine.

Nous estimons en effet qu'il convient d'identifier les opportunités visant à permettre le développement de certains villages sur la base d'une appréciation objective de l'opportunité de supprimer la notion de protection sur une partie de la zone 4B. Un tel examen permettrait d'envisager un potentiel de création de logements supplémentaires.

D – Nouveaux secteurs de logements

Le Plan directeur cantonal 2030 tend à juste titre à rééquilibrer le nombre de logements et le nombre d'emplois présents sur le territoire cantonal. Il semble toutefois ignorer au moins deux sites qui permettent, à une échelle beaucoup plus locale, d'optimiser de manière importante l'objectif de rapprocher les logements des emplois :

a) PSD CERN

Il est erroné, de notre point de vue, de ne pas prévoir une réalisation de logements importante dans le PSD CERN afin de favoriser au maximum le logement des collaborateurs et de leurs familles à proximité du site.

b) Jardin des Nations

Nous estimons regrettable qu'en l'état, un nombre important de logements ne soit pas prévu sur le périmètre du Jardin des Nations et ce, dans le but de permettre le logement des collaborateurs des organisations internationales et de leurs familles.

Nous sollicitons avec insistance l'étude de ces deux propositions tendant à proposer la création de logements supplémentaires. Il s'agit d'un complément non négligeable aux autres propositions proposées dans le projet de Plan directeur pour pallier le manque de logements. En effet, au vu de la gravité de la pénurie, aucune piste ne saurait demeurer inexplorée.

E – Mobilité

L'ensemble des études de la Direction générale de la mobilité indique que, malgré la croissance de l'offre en transports collectifs, le déficit de l'offre ne fera que croître au regard, notamment, de l'importante demande en mobilité.

Nous considérons dès lors qu'il s'agit de construire de nouvelles routes utiles à favoriser la mobilité individuelle. De même, il s'agit de construire un nombre supplémentaire de parkings P+R, ainsi que des parkings en ville.

En ce qui concerne les centres urbains, nous préconisons qu'une place de parking en surface soit remplacée par une place de parking en sous-sol.

Les aménagements y relatifs devraient viser à élargir les voies de circulations nécessaires à fluidifier les importantes pénétrantes dans les centres urbains mais aussi, en corollaire, d'imaginer des réaménagements en zone piétonne en valorisant l'espace public.

F – Préservation de l'agriculture, des espaces naturels et du paysage

Le Plan directeur 2030 vise à protéger d'une manière très importante l'agriculture, les espaces naturels et les paysages en contraignant le développement urbain. Cette vision est responsable.

Il convient toutefois de veiller à ce que ces mesures soient proportionnées et ne contrecarrent pas les autres besoins nécessaires au développement du canton.

En particulier, les mesures de protection proposées doivent être compatibles avec la mise à disposition de terrains constructibles en suffisance.

G – Surélévations

Le potentiel des surélévations est sous-estimé.

La fiche A01 mentionne certes cette possibilité, mais trop timidement. Un très grand nombre d'immeubles construits dans les années 60 et 70 dans la couronne suburbaine devrait être surélevé pour produire des logements et répondre à l'impératif de densification.

H – Simplification des procédures

Outre les autorisations de construire qui n'appartiennent pas au domaine de la planification, les outils de planification devraient faire l'objet d'une étude quant à leur éventuelle simplification.

Il convient en outre de proscrire les doublons pour éviter d'allonger les délais et ce, sans utilité particulière. Ainsi, la règle devrait être que l'on mette en place un Plan directeur de quartier ou un PLQ, mais pas les deux.

I – Accession à la propriété – mise à disposition de terrain constructible

Par manque de terrain constructible, un important déséquilibre s'est créé. Genève a « exporté » les aspirants à la propriété dans le canton de Vaud et en France voisine (cf Etude des Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération Franco-Valdo-Genevoise ; LASUR, EPFL, sous la direction du Professeur Kaufmann, mai 2011).

Il convient en effet de relever que le taux de propriétaires à Genève est inférieur de 50% à la moyenne suisse, qui est déjà très basse en comparaison avec les autres pays européens. Or, les genevois ne présentent a priori aucune prédisposition particulière à vouloir être locataires plutôt que propriétaires.

Ce faisant, ce sont des personnes actives à Genève qui ont quitté le territoire cantonal et aggravé de manière critique la situation au niveau des transports, puisqu'ils sont devenus pendulaires.

Cette importante catégorie de la population n'est en outre plus contribuable à Genève et ne consomme plus à Genève, ce qui péjore l'économie du canton.

Les candidats à la propriété ne demandent rien d'autre que des conditions-cadre pour investir par eux-mêmes, sans aucune aide de l'Etat, dans leur propre logement, ce qui permettra ainsi de libérer leur appartement en location. Cela favorisera également le secteur de la construction dont on connaît l'importance pour l'économie genevoise.

Nous réclamons donc avec vigueur la mise à disposition de terrain constructible afin de favoriser l'accession à la propriété.

* * *

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et en demeurant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de haute considération.

La Présidente



Béatrice GRANGE

Le Secrétaire général



Andreas FABJAN