

*Proposition présentée par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Caroline Marti, Alberto Velasco, Roger Deneys, Cyril Mizrahi, Romain de Sainte Marie, Lydia Schneider Hausser, Salima Moyard, Irène Buche*

*Date de dépôt : 30 mars 2015*

## **Proposition de motion pour des logements à la place d'un golf**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que le canton de Genève connaît une pénurie de logement majeure comme le démontre le taux de logements vacants de 0.36 en 2013;
- que cette situation de pénurie contraint certaines personnes, en particulier les jeunes et les familles, à s'expatrier, faute d'avoir pu trouver un logement correspondant à leurs besoins sur le territoire du canton de Genève;
- qu'une pénurie sur le marché du logement engendre une hausse considérable des prix des loyers, contribuant à grever le budget des ménages;
- la volonté politique du gouvernement maintes fois affichée de construire les 2500 logements par année nécessaires pour détendre le marché du logement, volonté politique soulignée dans le discours de Saint Pierre;
- le caractère exigu et fini du territoire genevois;
- la nécessité de protéger les terres agricoles et l'impératif fédéral de préserver un quota de surfaces d'assolement (SDA)<sup>1</sup>, quota que le canton de Genève est sur le point de dépasser;

---

<sup>1</sup> *Les surfaces d'assolement représentent les meilleures terres agricoles que la Confédération souhaite préserver. Chaque canton s'est vu attribuer un contingent de SDA qu'il est tenu de protéger.*

- que le terrain du Golf Club de Genève, bien qu'en zone agricole, n'est actuellement pas cultivé ni répertorié comme une SDA;
- que ce terrain de plus de 44 hectares, proche du centre-ville, représente une excellente opportunité d'urbaniser progressivement la couronne péri-urbaine dans une logique de développement de l'agglomération;
- que l'urbanisation de notre canton présente aujourd'hui un déséquilibre important entre la rive gauche et la rive droite du lac et que le développement de notre agglomération passera inmanquablement par une urbanisation progressive de la rive gauche ;
- que le terrain du Golf Club de Genève, n'est composé que de deux parcelles, possédées par un seul propriétaire et est actuellement non-bâti ce qui lui confère un potentiel de construction rapide de plusieurs milliers de nouveaux logements;

invite le Conseil d'Etat

à élaborer un avant-projet de loi conformément à l'art. 15, al.1 et 5 LaLAT visant à déclasser en zone de développement 3 le terrain du Golf Club de Genève sis sur les parcelles 3120 et 379 du cadastre situé dans un périmètre entre la route de la Capite, les chemins de la Fraidieu, des Hauts-Crêts, de l'Ecorcherie et du Nant de Bessinge, actuellement en zone agricole.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le canton de Genève connaît depuis de nombreuses années une situation de pénurie de logements particulièrement grave. Le taux de vacance des logements varie entre 0.17 et 0.36 au cours de ces dix dernières années et reste bien en-dessous de la barre des 2% de logements vacants, synonyme d'un marché détendu. Les conséquences de cette pénurie chronique sont multiples et particulièrement graves pour les Genevoises et Genevois. Alors que certains ne parviennent pas à trouver un logement répondant à leurs besoins sur le canton de Genève et doivent se loger de l'autre côté de la frontière, les autres voient leur budget grevé par le coût de leur loyer élevé, conséquence directe de la crise du logement. Les jeunes à la recherche de leur premier appartement, les familles désireuses de s'agrandir, et les familles monoparentales ou recomposées sont les premier-ère-s à souffrir de cette situation. En effet, ils se retrouvent à devoir signer un nouveau bail et font directement les frais de l'augmentation des loyers de ces dernières années.

Face à cette situation particulièrement inquiétante, le monde politique se doit de réagir de manière proactive. Le Conseil d'Etat genevois a affirmé sa volonté d'augmenter drastiquement le nombre de logements construits à Genève, notamment à travers un objectif de 2500 nouveaux logements par année. Le président du Conseil d'Etat, Monsieur François Longchamp, a d'ailleurs mentionné cette priorité lors du discours de Saint-Pierre : « Une place pour chacun, c'est construire pour loger nos enfants. Notre canton compte aujourd'hui 100'000 habitants de moins de 20 ans que nous devons loger dans les deux décennies à venir et non les contraindre à s'expatrier ». Il est grand temps de nous donner les moyens de nos ambitions.

Le territoire du canton de Genève est exigu et les terrains sont rares. Dans ce contexte, dégager de l'espace pour la construction de logements rencontre plusieurs contraintes de taille. Tout d'abord, nous avons l'obligation fédérale de protéger nos zones agricoles en préservant un quota minimal SDA fixé par Berne. Or, nous allons très prochainement atteindre cette limite minimale de SDA, impliquant l'impossibilité future de déclasser ces surfaces en terrains constructibles. Ensuite, les normes de protection contre le bruit (limite OPB) excluent certaines parcelles des projets de construction de logements. C'est notamment le cas dans les zones riveraines de l'aéroport ou des voies de chemin de fer. Les normes OPAM interdisent de surcroît les constructions

d'habitations proches des lieux potentiellement dangereux. Ces diverses limitations restreignent donc encore les possibilités d'urbaniser notre canton. Or, les deux parcelles sur lesquelles s'étend le Golf Club de Genève sont certes en zone agricole mais ne sont ni cultivées, ni répertoriées dans le contingent de SDA de notre canton. De plus, l'utilisation massive de pesticides pour entretenir les terrains de golf rend ces terres incultivables. Finalement, la nature foncière de plusieurs projets de construction de logement, notamment le morcellement des parcelles et la multiplication des propriétaires, ralentissent considérablement la réalisation de ces projets.

Ce projet de déclassement de terrain contourne ces différents écueils auxquels se heurtent beaucoup de projets d'urbanisation dans notre canton. En effet, bien qu'en zone agricole, les parcelles 3120 et 379 ne sont pas comptabilisées comme SDA. Ensuite, il s'agit d'un terrain non-construit constitué de seulement deux parcelles et propriété d'une seule société. Cette nature foncière peut potentiellement faciliter la réalisation de logements. Ces parcelles ne sont de surcroît, ni soumises à un niveau de bruit excessif ni à un risque d'accident grave. Finalement, le déclassement de cette zone de 45 hectares à proximité du centre-ville permet de remplir une partie des objectifs de densification de la couronne péri-urbaine exigé par le plan directeur cantonal.

Le déclassement de ces deux parcelles nous offre également l'opportunité de créer plusieurs centaines de logements à loyers abordables. En effet, l'article 4A, alinéa 3 de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) précise que « dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole (...), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme ». Rappelons qu'aujourd'hui les logements d'utilité publique ne représentent que 9.13% du parc total de logements alors que la loi sur les logements d'utilité publique (LUP) fixe un objectif de 20% du parc. De plus, les périmètres concernés par ce projet de déclassement ne souffrent d'aucune dureté foncière puisqu'aucune habitation n'existe sur cette parcelle. Le prix du terrain et les futurs loyers ne seront donc pas renchérissés par la valeur des constructions préexistantes.

Par ailleurs, ce projet contribuerait à poursuivre l'objectif d'urbanisation progressive de la rive gauche du lac et participerait ainsi à un rééquilibrage de l'urbanisation entre les deux rives.

Finalement, les parcelles 3120 et 379 totalisent 442'473 m<sup>2</sup> soit plus de 44 hectares. Ce très large périmètre représente un énorme potentiel de nouveaux logements. En comparaison, les communaux d'Ambilly s'étendent

sur 42 hectares et le Plan Directeur Cantonal 2030 prévoir un potentiel de 2'200 logement sur ce périmètre. Face à la grave pénurie et l'urgence de remédier à cette situation, l'intérêt public de créer des nouveaux logements doit primer sur l'intérêt privé de quelques rares privilégiés. Permettre à l'ensemble de la population de trouver un logement doit être notre priorité politique face au loisir d'une infime élite cooptée.

Au vu des considérations qui précèdent, nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette motion.