

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Guy Mettan, Michel Forni, Thierry Cerutti, Claude Marcet, Anne Marie von Arx-Vernon, Jean-Claude Ducrot, Guillaume Barazzone, Pascal Pétroz, Francis Walpen, Christiane Favre, Pierre Weiss, Stéphane Florey, Antoine Bertschy, Olivier Wasmer, Philippe Guénat, Eric Ischi et Eric Bertinat

Date de dépôt : 2 septembre 2009

Proposition de motion

pour la compensation des surfaces déclassées dans la zone villas

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

- la motion 1499 demandant notamment de déclasser vers la zone constructible des parcelles inventoriées dans la zone agricole dans le but de répondre aux besoins de tous types de logements et d'infrastructures ;
- l'inventaire des terrains agricoles enclavés réalisé par le Département du territoire et l'association AgriGenève ;
- le déclassement régulier de la zone villas et son érosion continue depuis plusieurs décennies ;
- la demande constante de ce type de logement, confirmée par l'étude de la BCGE de 2005 ;
- le départ vers d'autres régions (Vaud et France voisine) des contribuables aux revenus moyens et élevés en raison du déficit de l'offre pour ce type de logement sur le territoire du canton ;
- le besoin de pouvoir proposer aux propriétaires de villas des conditions équivalentes de relogement sur le territoire cantonal en cas de nouveau projet de modification du régime des zones ;
- la nécessité de préserver un habitat diversifié dans les communes de la couronne urbaine et d'éviter la création de ghettos,

invite le Conseil d'Etat

à adopter toutes mesures utiles afin de maintenir une offre adéquate en villas sur le territoire du canton, et notamment :

- à ne plus procéder au déclassement de la zone villas sans compenser les surfaces dans des proportions équivalentes et de manière obligatoire ;
- à élaborer un projet de loi allant dans ce sens ;
- à déclasser au besoin les terrains agricoles enclavés en « zone de développement villas » et à en fixer le prix d'entente avec les communes concernées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Entre 1997 et 2007, environ 380 000 m² de surface de zone villas ont été déclassés pour y construire des immeubles de logements (chiffres du Département du territoire). Environ 520 000 m² sont en cours de déclassement (notamment Auguste-Vilbert au Grand-Saconnex, les Communaux d'Ambilly et François-Jacquier à Thônex, Ancien-Puits à Lancy, route de Loëx à Confignon, rue J.-J.-Rigaud à Chêne-Bougeries). A ce chiffre il faut encore ajouter les surfaces issues du déclassement de cette zone qui ne sont pas destinées à la construction de logements, soit 234 000 m² (23 hectares) en cours de déclassement pour accueillir des activités de la Genève internationale et industrielles, notamment Le Jardin des Nations et Vernier Les Communs.

Sans mettre en doute le besoin de logement, il semble évident qu'à ce rythme-là, la zone villas va peu à peu disparaître.

Pour mémoire, une motion (M 1479) avait été déposée le 30 septembre 2002 et invitait le Conseil d'Etat à mettre en place un outil d'analyse quantitatif et typologique de la demande en matière de logements ainsi qu'à publier annuellement, dès le premier semestre 2003, les données recueillies au moyen de cet outil.

Malheureusement, rien de véritablement concret n'a fait suite à cette motion et particulièrement en ce qui concerne la demande en logements de type villas.

Du côté privé, une étude de la Banque Cantonale de Genève de septembre 2005 montre qu'environ 44 000 personnes représentant 20 000 logements souhaitent devenir propriétaires de leur logement. Les 18% d'entre eux privilégient l'achat d'une maison ou d'une villa, 45% préféreraient l'acquisition d'un appartement tandis que 37% hésitent entre les deux options.

Pour affiner cette étude, on peut se référer à l'enquête sur les transactions immobilières de l'Office cantonal de la statistique qui démontre que, en 2007, les transactions ont porté en proportion d'environ deux tiers/un tiers, respectivement sur des appartements en PPE et des villas.

Si une certaine préférence de la population est donnée aux appartements, il apparaît clairement que la demande en logements de type villas est loin

d'être négligeable. La demande est particulièrement forte chez les familles avec enfants ainsi que chez les internationaux et les cadres des multinationales qui viennent s'installer à Genève et qui apportent une grande valeur ajoutée à l'économie cantonale. A défaut de la satisfaire, les contribuables susceptibles d'acquérir des villas continueront d'être contraints de se tourner vers le canton de Vaud et la proche zone frontalière. Les corollaires les plus évidents sont une perte de recettes fiscales, les trafics transrégionaux et transfrontaliers accrus avec l'accroissement des nuisances, et de manière générale une perte de qualité de vie, non seulement pour ces propriétaires eux-mêmes, mais pour l'ensemble de la population.

Par ailleurs, les gens ayant économisé toute leur vie pour se payer un logement sont nombreux et ne souhaitent pas forcément être relogés de force dans un appartement quand on veut déclasser leur terrain. Ainsi, lorsque certains propriétaires sont invités à vendre le bien qu'ils occupent, il est impératif de leur offrir la possibilité de reconstruire une villa individuelle ou mitoyenne dans un autre quartier, à défaut de quoi, les seules alternatives qui leur restent sont de refuser de vendre ou d'utiliser les voies officielles lors des procédures d'aménagement ou de construction afin de préserver leurs droits. Or, il existe dans notre canton de nombreuses zones agricoles résiduelles situées dans les communes périurbaines, zones qui pourraient aisément être déclassées en zone villas afin de pouvoir compenser l'érosion de la zone villas actuelle.

Pour mémoire, la motion 1499 déposée en août 2004 demandait « un programme de déclassement des parcelles de la zone agricole inventoriées en zones constructibles dans le but de répondre aux besoins de tous types de logements et d'infrastructures d'intérêt public ».

Par ailleurs, les possibilités de construire du logement dans le canton de Genève sont encore nombreuses par le biais de densification et surélévation en milieu urbain. Enfin, nous pensons qu'il est pertinent de s'interroger sur la densité de ces zones pour éviter les sempiternels blocages bien connus dès qu'il s'agit de construire.

En partenariat avec AgriGenève, le Département du territoire présentait en décembre dernier un inventaire des terrains agricoles enclavés dans des zones bâties en vue de les déclasser prioritairement pour répondre à la crise du logement. Dix-sept périmètres totalisant 27 hectares ont été choisis selon cinq critères : la contiguïté avec la zone à bâtir, le type de la zone à bâtir contiguë, la desserte et la situation du terrain (verdure, bruit). La plupart des terrains répertoriés étant contigus à la zone 4B, il serait possible d'y construire des immeubles villageois. De même, il pourrait être envisageable

de déclasser en zone 4B des terrains agricoles enclavés jouxtant des zones villas.

Pour notre part, il paraît plus cohérent de déclasser prioritairement un champ en zone villas en précisant que la loi permet de fixer une densité de 0,4 à certaines conditions pour cette zone.

Il en résulterait des quartiers, dans la couronne périurbaine, où la population de la classe moyenne à moyenne-supérieure trouverait à se loger dans un immeuble villageois, un lotissement ou une villa individuelle. Les communes qui ont accueilli du logement social en quantité devraient pouvoir bénéficier en priorité de ce coefficient d'utilisation du sol de 0,4 en zone villas afin de maintenir dans leur population une classe moyenne qui trouve de plus en plus difficilement à acquérir un logement à prix abordable. Cette approche permettrait également de garder des poumons de verdure en ville ainsi qu'une mixité sociale que tous les partis politiques appellent de leurs vœux. Alors que la pollution devient un vrai problème de santé publique en ville et que les questions de mobilité peinent à être résolues, il convient de sauvegarder autant que faire se peut la végétation existante.

A la veille d'une nouvelle vague d'urbanisation dans le cadre des grands projets PACA, il y a tout avantage à conserver une mixité sociale en maintenant, en termes de surfaces en tout cas, les zones villas existantes.

Pour éviter la spéculation foncière, il conviendrait, dans la mesure du possible, que l'Etat fixe et contrôle le prix des zones agricoles déclassées en zones de développement villas en accord avec les communes concernées, les milieux agricoles et les associations de propriétaires de villas.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil à la présente motion.