

*Proposition présentée par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Stéphane Florey, Patrick Lussi, Eliane Michaud Ansermet, Christo Ivanov, André Pfeffer, Marc Falquet, Patrick Hulliger, Virna Conti, Eric Leyvraz, Thomas Bläsi*

*Date de dépôt : 17 février 2020*

## **Proposition de motion**

**demandant de réexaminer le plan directeur cantonal (Assez de démesure : place à un développement harmonieux !)**

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

- la volonté affichée par le corps électoral genevois de ne plus sacrifier la zone villas et de protéger la zone agricole ;
- que cette volonté coïncide avec les exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) d'une utilisation mesurée du sol ;
- la prise de conscience du rôle écologique, social et patrimonial des zones villas ;
- qu'avec ces refus, les Genevois marquent leur désapprobation des planifications directrices cantonales et communales actuelles ;
- que la population n'adhère plus au modèle d'une croissance démographique démesurée et ses conséquences ;
- que la demande en logements pour faire face au gain naturel de population s'avère modeste ;
- qu'il conviendrait de travailler prioritairement sur certains périmètres déclassés depuis des décennies ;
- la nécessité d'exploiter pleinement le potentiel offert par les surélévations ;
- les possibilités de transformer des locaux commerciaux vides en logements ;

- que la crise du logement tend à se résorber ;
- le changement de paradigme d'une croissance quantitative à une croissance qualitative,

invite le Conseil d'Etat

à réexaminer intégralement le plan directeur cantonal (art. 9, al. 3 LAT) en prenant en considération les éléments suivants :

- la protection de l'ensemble des terres agricoles, en préservant les surfaces d'assolement (SDA) actuelles ;
- la protection de la zone villas, poumon de verdure et facteur de mixité sociale, par le maintien des zones villas existantes ;
- l'utilisation du potentiel de logements dans les périmètres déjà déclassés en zone de développement 3 depuis des années, dans lesquels les propriétaires seraient d'accord de vendre ;
- le potentiel en matière de création de logements dans les immeubles pouvant être surélevés, en dressant un inventaire de ceux-ci ;
- les possibilités de conversion en locaux d'habitation de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel offertes par la L 11394.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En novembre 2019, une majorité du corps électoral genevois a refusé la création d'une zone de développement 3 au lieu-dit « Les Crêts » sur le territoire de la commune de Genève, alors que le projet proposé s'inscrivait « en phase avec les planifications directrices communales et cantonales ». Lors de la même votation, les électeurs ont aussi refusé le déclassement de 12 hectares de surface d'assolement au Pré-du-Stand, ceci alors que le canton aura prochainement atteint le seuil fixé à 8400 hectares par la Confédération.

Plus récemment, en février 2020, les électeurs ont confirmé qu'ils n'adhéraient plus à la vision d'une Genève surdensifiée promue par le plan directeur cantonal en refusant la loi 12136 dont l'objet était une modification des limites de zones visant la création d'une zone de développement 3 (ZD3), en lieu et place de la zone 5 actuelle destinée principalement aux villas, entre les chemins des Sapins, Riant-Bosquet et Terroux, sur le territoire de la commune de Meyrin (secteur de Cointrin situé à l'est de l'avenue Louis-Casaï). Refus également de la loi 12137 dont l'objet était une modification des limites de zones entre les chemins des Ailes, du Ruisseau et de l'Avanchet, et à l'intérieur du quartier des Avanchets, sur les communes de Meyrin et Vernier avec la création de deux zones de développement 3, en lieu et place de zones 5. Ces projets étaient proposés « en phase avec le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 ».

Il faut dire que le plan directeur cantonal 2030 marquait une volonté planifiée de surdensifier le canton en se basant sur des perspectives de croissance plus quantitatives que qualitatives, au détriment des habitants actuels du canton et de leurs préoccupations respectives, comme notamment la qualité de vie. La première mise à jour du plan directeur cantonal fait suite aux réserves de la Confédération qui limitaient le développement du canton en ce qui concerne les projets prévus en extension sur la zone agricole dès 2023, sans pour autant se questionner sur la croissance souhaitable pour Genève ni remettre en cause la densification des zones habitées.

L'aménagement du territoire vise à orienter et à coordonner des besoins de logement, de déplacement et d'emploi des habitants. Il doit avoir pour objectif de procurer aux habitants dudit territoire de bonnes conditions de vie et non pas à accueillir toujours plus d'habitants au détriment de notre population résidente.

D'après le bilan démographique 2017<sup>1</sup>, 5113 personnes sont nées à Genève et 3336 personnes y sont décédées. Le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) s'élève donc à 1777 personnes. Le mouvement migratoire extérieur (excédent des arrivées sur les départs) s'est élevé à 2738 personnes. Le solde migratoire des Suisses est déficitaire de 2364 personnes et celui des étrangers est positif de 5102 personnes. Autrement dit, seul le 39% de la croissance démographique est attribuable au solde naturel. Cela tempère fortement la nécessité d'avoir à recourir au sacrifice de notre zone agricole ou de notre zone villas, qui garantit une certaine mixité sociale et de la verdure urbaine, ainsi qu'un substrat fiscal non négligeable.

---

<sup>1</sup> Source : OCSTAT – Statistique cantonale de la population

Il faut également préciser que divers indicateurs laissent supposer que la crise du logement s'est résorbée en Suisse, comme le démontre une récente étude du Centre d'information et de formation financières (CIFI). Selon Credit Suisse, les loyers ont baissé de 0,9% en moyenne et un recul de 1,2% est prévu pour 2020. Cela pose la question de la nécessité de continuer à déclasser autant de terrains, soit en zone agricole, soit en zone villas, alors que les besoins réels des habitants actuels et de leurs enfants ne sont que rarement chiffrés explicitement.

La portée du plan directeur cantonal 2030 (PDCn) est fondamentale, ce dernier ayant force obligatoire pour les autorités et guidant le mode d'utilisation du sol déterminé par les plans d'affectations. Le désaveu des électeurs sur plusieurs projets phares en phase avec le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 implique son réexamen. Un réexamen supposant de changer les paradigmes et de se baser sur des perspectives de croissance qualitative, mieux maîtrisée et répondant aux besoins et préoccupations des Genevois.

Pour faire face à la demande en logements résultant du modeste gain naturel de population (différence entre les naissances et les décès), diverses pistes existent comme la focalisation sur les périmètres déclassés depuis des décennies. Des parcelles actuellement en zone de développement 3 le sont depuis plusieurs décennies. Par exemple, certaines parcelles sont en zone de développement 3 depuis 1957, année d'adoption de la loi générale sur les zones de développement, sans qu'aucun projet de densification n'ait vu le jour. C'est cette solution qu'il convient de privilégier plutôt que de déclasser de nouveaux périmètres en zone de développement 3.

Enfin, la nécessité d'exploiter pleinement le potentiel offert par les surélévations ou encore l'accélération de la transformation des locaux commerciaux, artisanaux ou industriels vides en logements (L 11394) devront être pleinement exploitées.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette motion.