

Communiqué de presse

135'000 nouveaux habitants à Genève (+27,5%) d'ici 2040. Revue des préjudices que cette croissance effrénée portera sur la qualité de vie des Genevois.

La société civile est invitée à s'exprimer jusqu'au 15 février sur la première mise à jour du plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030). L'Association Pic-Vert Assprop Genève dénonce ce projet qui met en péril la mixité sociale, l'équilibre des recettes fiscales, la diversité de l'habitat, la préservation de l'environnement et, in fine, la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève.

Genève, le 8 février 2017 - Alors que la Ville de Genève est déjà la plus densément peuplée de Suisse, le Conseil d'Etat poursuit une politique de croissance frénétique: accueillir 135'000 personnes supplémentaires sur le territoire genevois d'ici à 2040 et construire 39'000 logements d'ici à 2030, dont 2/3 de locatifs et 1/3 de logements sociaux. Cette croissance qui repose sur un flux migratoire excessif représente un véritable dogme et n'est jamais remise en cause. Pourtant, une analyse systémique démontre que le canton de Genève n'a pas la capacité d'augmenter sa population sans nuire à sa qualité de vie.

Importantes pertes fiscales

Le PDCn 2030 planifie la création de 39,7% des 48'500 nouveaux logements dans des quartiers de villas, soit déjà déclassés dans la couronne urbaine (11'620 logements) soit visés par des déclassements (7'620 logements). Mais il ne prend pas en considération que les 80% des impôts des personnes physiques proviennent de citoyens vivant dans la zone villas. Si l'on considère que les 20% des contribuables déclarant les plus hauts revenus cumulent 54% de l'impôt des personnes physiques, la perte d'un petit nombre de contribuables aura un impact très préjudiciable sur les finances publiques. Toutes les couches sociales seront ainsi péjorées.

De plus, la politique de densification planifie sur ces parcelles, la construction d'immeubles composés d'un tiers de logements sociaux largement subventionnés par l'Etat. Supprimez la zone villas et le déficit cantonal explosera. Agrandissez la zone villas et la dette diminuera avec un impact moindre sur les budgets liés aux prestations sociales, à la santé, aux écoles et aux transports publics.

L'Etat a-t-il les moyens de ses ambitions ?

Dans son rapport d'examen du plan directeur cantonal 2030 du 13 avril 2015, la Confédération reprochait déjà au canton de Genève un déficit d'évaluation des mesures énoncées. Au niveau des infrastructures, il convient de noter que le PDCn 2030 est toujours lacunaire. Comment mesurer l'impact d'une telle croissance sur les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement d'une société: écoles, hôpitaux, voiries et réseaux en tout genre (électriques, téléphoniques, réseaux d'eau claire et eaux usées, stations d'épuration, etc.)? Le PDCn 2030 ne mentionne nulle part la nécessité d'adaptation, ni les coûts induits qui sont considérables.

Quant aux grands enjeux de mobilité, le PDCn évoque à peine une nouvelle traversée routière du lac et omet de dessiner l'urbanisation qui accompagnera cette infrastructure. Quand on sait par ailleurs que les infrastructures de transports planifiées d'ici 2030 serviront à peine à couvrir les besoins actuels, on peut légitimement se demander comment elles absorberont les 100'000 habitants attendus (200'000 habitants au niveau de l'agglomération).

Destruction des espaces verts

Nos autorités n'ont pas encore réalisé que Genève possède en pleine ville des quartiers verts cohérents, qui participent à l'équilibre entre nature et bétonnage. Dans des villes qui se densifient, les zones villas sont des poumons de verdure utiles pour contrer les effets liés au réchauffement climatique. Ailleurs, les métropoles extrêmement densifiées projettent désormais des plans de végétalisation.

Par ailleurs, un jardin de 700 m² peut abriter au moins 80 espèces animales (mammifères, oiseaux, batraciens, insectes). Cette biodiversité est menacée par la densification car les quelques arbres ou la pelouse qui agrémenteront un ensemble d'immeubles résidentiels bordé de routes et de parkings ne sauraient lui offrir un environnement adéquat.

Pour qui construit-on?

L'étude des statistiques démographiques montre que la croissance de la population vivant à Genève repose presque exclusivement sur la migration. L'arrivée de nouveaux habitants n'est pas contestée puisqu'elle compense un solde naturel négatif (les naissances sont insuffisantes pour compenser les décès et les départs). Cependant, cet afflux migratoire est excédentaire et engendre une pénurie de logements, mais également une saturation des infrastructures publiques. Par conséquent, affirmer que "nous construisons pour nos enfants" est une contrevérité. Au contraire c'est le phénomène de migration surnuméraire qui engendre le besoin de création de logements supplémentaires à Genève.

Une vision dépassée

En matière démographique ou de logement le PDCn 2030 propose une vision dépassée et contre-productive du développement futur de notre canton tant du point de vue financier que du point de vue de la qualité de vie et de la mobilité.

La réalisation de nouveaux logements tenant compte d'une démographie raisonnable est forcément inférieure aux 134'000 habitants supplémentaires envisagés. Quant à la zone villas actuelle, elle devrait être préservée car les atteintes prévues sont d'une part contraires aux principes de proportionnalité et de subsidiarité et que, d'autre part, il en résulterait une augmentation du déficit budgétaire du canton.

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.

Pour tout complément d'information, merci de prendre contact avec

Christian Gottschall : 079/475.48.35 cgottschall@sunrise.ch

Claude Miffon : 079/342.89.20 cmiffon@vtx.ch

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 aux 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.

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

Pour tout complément d'information, merci de prendre contact avec

Christian Gottschall : 079/475.48.35 cgottschall@sunrise.ch

Claude Miffon : 079/342.89.20 cmiffon@vtx.ch