

## **Position Pic Vert – Synthèse du document "Aménagement, logements, la fuite en avant !"**

**Réponse** de Pic-Vert au Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 ([RD 1108](#)) et **Observations** de Pic-Vert sur le [Plan directeur cantonal 2030 \(PDCn 2030\)](#) mis à l'enquête publique en décembre 2016.

### **Introduction**

L'Association Pic-Vert Assprop Genève est une association qui défend les intérêts de propriétaires individuels de biens immobiliers sur le canton de Genève, dans l'esprit de soutenir une qualité de vie qui s'inscrit dans la durabilité.

Constatant que le Conseil d'Etat,

1. s'est fixé l'objectif d'accueillir 84'000 personnes supplémentaires en 2030 sur le territoire genevois, nombre porté à 135'000 personnes d'ici à 2040
2. et qu'il souhaite créer 39'000 logements d'ici 2030, dont 2/3 de locatifs et 1/3 de logements sociaux,

nous estimons que ce projet met en péril une croissance raisonnée et un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle.

En conséquence, l'Association a décidé de répondre au rapport du Conseil d'Etat et au projet de Plan Directeur Cantonal 2030 (« PDCn 2030»). L'objectif de cette réponse est de démontrer que ce projet tend vers une destruction de la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève.

Par ailleurs l'Association veut souligner que les enjeux sont considérables au regard notamment de la mixité et la paix sociale, des recettes fiscales, de la typologie des logements construits, de la préservation de notre environnement.

### **Le dogme de la croissance économique et démographique**

A l'horizon 2040, l'Office fédéral de la statistique et l'Office cantonal de la statistique prévoient une augmentation de la population à Genève qui oscille entre 17.5% et 27.5%, respectivement + 85'975 et + 134'668 habitants. Ces hypothèses intègrent des contraintes réglementaires ou de probables changements dans le contexte politique, économique et social, mais elles constituent un exercice de prospective risqué puisqu'elles expriment une vision de l'avenir.

Ces scénarios démographiques façonnent irrémédiablement l'avenir de notre région puisqu'ils servent de référent absolu à nombre de politiques publiques et de travaux de recherche. C'est particulièrement le cas en matière d'aménagement du territoire qui nécessite de s'appuyer sur une vision à long terme mais qui suit aveuglément ce modèle de croissance.

Malheureusement, ces chiffres ne sont pas remis en question par la classe politique et le gouvernement, alors que la population exprime des signes de mutation qui devraient les alerter:

- Au niveau cantonal: l'émergence d'un discours privilégiant la primauté des intérêts genevois
- Au niveau national: la votation "Stop à l'immigration de masse" et la préférence indigène
- Au niveau international: le Brexit ou le protectionnisme assumé de Donald Trump.

Les Genevois souhaitent-ils réellement accueillir 135'000 personnes de plus dans 20 ans? Cette croissance est-elle bien réaliste si l'on adopte un regard systémique qui tient compte des infrastructures existantes, de l'exiguïté du territoire ou de la dette de l'Etat?

### **Une typologie d'habitat en voie de disparition**

Aujourd'hui, la zone villas ne représente que 8.1% de la surface du canton. Avec la politique de destruction mise en place par l'Etat, elle ne sera plus que 6.7 % dans cinq ans. En deux décennies seulement, la zone villas s'est réduite de près de 20%.

Selon le Conseil d'Etat, la zone villas représenterait 46% des zones constructibles du canton destinées au logement tout en accueillant 13% de sa population. Ces chiffres sont trompeurs et incomplets, manquant par ailleurs de perspective.

La zone villas ordinaire couvre en effet 29.13 km<sup>2</sup>, représentant 10.46% de la surface du canton. A cette surface, il convient de déduire les différentes surfaces non-constructibles, ce qui nous ramène à une surface nette de 8.1% de la surface du canton et 34.7% des surfaces constructibles pour du logement.

D'autre part et si on prend en compte les 4.5 km<sup>2</sup> de surface de densification par déclassement prévue par le PDCn 2030, la zone villas libre de contraintes ne représenterait plus que 6.7% du canton.

Finalement, il convient de noter que Genève est déjà la ville la plus dense de Suisse et l'une des plus denses du monde avec 12'400 habitants/km<sup>2</sup>. A titre de comparaison, Rome compte 2'236 hab./km<sup>2</sup>, Lyon 10'583 hab./km<sup>2</sup>, Bordeaux 4 996 hab./km<sup>2</sup>, Bruxelles 7'337 hab./km<sup>2</sup>, Zurich 4'234 hab./km<sup>2</sup>.

### **Un levier fiscal indispensable à la prospérité de Genève**

Le volet fiscal est absent de la prise de position du Conseil d'Etat. L'impact critique sur les recettes fiscales provenant de la zone villas visée par les mesures de déclassement et d'urbanisation n'est en effet pas abordé.

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).

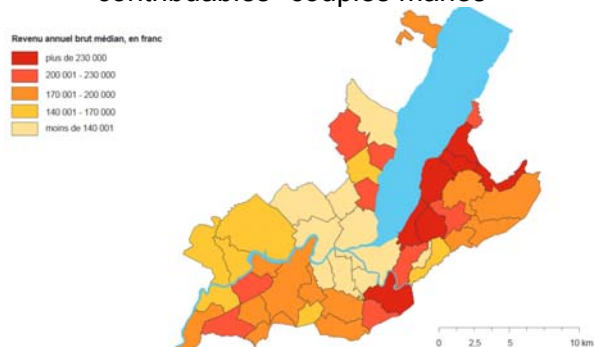
Mais il ne prend pas en considération que 80% des impôts des personnes physiques proviennent de la zone villas et que ces contribuables quitteront très probablement Genève lorsqu'on aura détruit leur habitat.

Les 80% des impôts des personnes physiques émanent de célibataires ou de couples mariés disposant d'un revenu supérieur CHF 80'001.-.

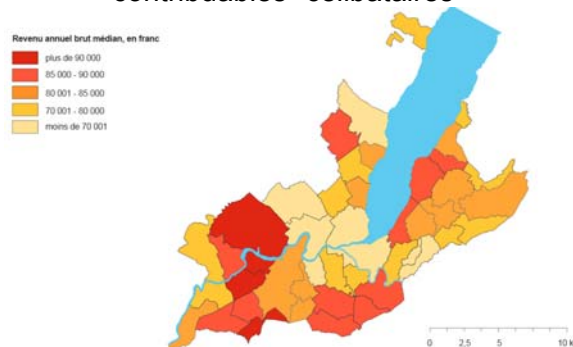
Répartition des contribuables et du revenu annuel brut, selon la classe de revenu, en 2010				
Chiffres annuels <span style="float: right;">Canton de Genève</span>				
En franc	Contribuables		Revenu brut	
	Effectif	En %	En mio de francs	En %
Sans revenu brut	10 577	4,8	-	-
1 à 20 000	27 851	12,7	247	1,1
20 001 à 40 000	29 717	13,5	880	4,2
40 001 à 60 000	28 328	12,9	1 418	6,6
60 001 à 80 000	27 997	12,7	1 958	9,1
80 001 à 100 000	24 102	11,0	2 159	10,0
100 001 à 150 000	34 922	15,9	4 240	19,7
150 001 à 200 000	15 661	7,1	2 692	12,5
200 001 à 300 000	11 580	5,3	2 781	12,9
300 001 à 500 000	5 841	2,6	2 188	10,2
Plus de 500 000	3 175	1,4	2 940	13,7
<b>Total</b>	<b>219 751</b>	<b>100,0</b>	<b>21 502</b>	<b>100,0</b>

Or les cartes suivantes montrent que ces contribuables vivent essentiellement dans des zones villas:

Revenu annuel brut médian des contribuables "couples mariés"



Revenu annuel brut médian des contribuables "célibataires"



Rappelons encore que les 20% des contribuables déclarant les plus hauts revenus cumulent 54% de l'impôt des personnes physiques. Réduire l'habitat de ces résidents, c'est tuer la poule aux œufs d'or. La perte d'un petit nombre de contribuables aura un impact inversement proportionnel sur les finances publiques.

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. Faire disparaître la zone villas au profit de logements sociaux, c'est accroître le déséquilibre budgétaire du canton. Nous déplorons le manque de vision politico-économique du Conseil d'Etat.

### En matière environnementale

Là également, le propos du Conseil d'Etat est absent. Pic-Vert estime que l'application du PDCn 2030 mènera à une détérioration irréversible des ressources naturelles, de la biodiversité et de qualité de vie à Genève; une qualité de vie qui est l'une des raisons principales de l'attrait économique et social dont jouit notre canton.

Dans les villes qui se densifient, les zones villas sont des poumons de verdure utiles à tous. Pour contrer les effets liés au réchauffement climatique, les métropoles extrêmement densifiées projettent désormais des plans de végétalisation. Genève n'a pas encore réalisé qu'elle possède en pleine ville des quartiers verts cohérents, qui participent à l'équilibre entre nature et bétonnage. En plus de réguler la température et l'humidité, elles offrent des accès sécurisés et appréciés pour y faire circuler la mobilité douce.

Par ailleurs, un jardin de 700 m<sup>2</sup> peut abriter au moins 80 espèces animales (mammifères, oiseaux, batraciens, insectes) qui apprécient les grands arbres, les hautes herbes, les massifs de fleurs, les haies ou plan d'eau. Cette biodiversité est menacée par la densification. Les quelques arbres ou la pelouse qui agrémentent un ensemble d'immeubles résidentiels bordé de routes et parkings ne remplaceront jamais des arbres centenaires et des haies rustiques. Jamais autant d'arbres centenaires n'auront été abattus. En dix ans, les communes des Trois Chênes par exemple, ont vu disparaître le tiers de leur patrimoine arboré de chênes emblématiques.

Il est temps que Genève comprenne que ces zones villas qui abritent le plus de biodiversité en milieu urbain représentent une chance pour le canton en termes de développement durable.

### **Pour qui construit-on?**

En plus des 9500 logements construits entre 2010 et 2015, le rapport du Conseil d'Etat prévoit la réalisation de 39'000 logements entre 2016 et 2030, ce qui correspond à environ 2'600 logements par an. Selon lui, cela devrait permettre d'absorber la croissance démographique prévue.

### **De quelle croissance démographique parle-t-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 compense un solde naturel négatif (les naissances sont insuffisantes pour compenser les décès et les départs).

La migration assure la prospérité économique du canton en recrutant des compétences professionnelles absentes sur le marché du travail local. Cependant, cet afflux migratoire est excédentaire car il engendre une pénurie de logements et une saturation des infrastructures publiques (routes et écoles notamment). 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.

### **Pénurie, prix et subventions de nouveaux logements**

Il est prévu qu'un tiers des logements à créer seront des logements subventionnés, destinés à répondre principalement aux besoins des ménages à bas revenus et de la classe moyenne.

La croissance excessive de la population provoque la pénurie de logements qui, in fine, exerce une pression haussière sur le prix des loyers et du foncier. Les ménages à bas revenus et la classe moyenne rencontrent par conséquent des difficultés à se loger. Comme l'Etat a l'obligation de garantir aux citoyens un logement approprié à des conditions supportables, il intervient et régule ce marché grâce à un mécanisme de subventions: habitation bon marché (HBM), habitations à loyers modérées (HLM) et habitations mixtes (HM). En 2015, le total des subventions au logement à Genève s'est élevé à plus de 85 millions de francs auxquels s'ajoutent encore les salaires des fonctionnaires nécessaires pour assurer le fonctionnement de ce modèle et dont le nombre est le double de celui du canton de Zürich.

La régulation du marché du logement via des subventionnements est à notre sens une fuite en avant car elle ne résout pas l'origine du problème lié à une croissance démographique excessive. Comme la Loi sur l'Aménagement du territoire limite les nouvelles créations de zone à bâtir, le PDCn 2030 propose de densifier l'habitat existant en intensifiant sa pression sur les zones périurbaines, principalement sur les villas. Certes, le déclassement de zones villas en zones de développement permet d'augmenter l'offre de logements libres et de logements sociaux, mais elle réduit la mixité sociale et déséquilibre dangereusement la fiscalité.

On peut se demander si cette politique et si le niveau de ces dépenses sont opportuns pour les habitants de Genève, alors que la classe moyenne et supérieure quittent le territoire genevois pour se rendre majoritairement dans le canton de Vaud ou en France voisine.

Pic-Vert soutient qu'il y a une autre voie qui passe par la prise de mesures visant à contrôler la croissance de logements au regard de ceux disponibles ou pouvant être réalisés. Il y a lieu de simplifier la législation et la pratique appliquée par le canton ainsi que de veiller à préserver la zone villas actuelle qui abrite une catégorie de contribuables fiscalement intéressants.

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

Pic-Vert a la conviction que les objectifs que le Conseil d'Etat s'est fixé sont irréalisables dans les délais annoncés. Au niveau des infrastructures tout d'abord, il convient de noter qu'aucune analyse n'a été faite dans le PDCn 2030, malgré leur rôle central. Qu'en est-il de la nécessité d'adaptation, des coûts ou des impacts induits ?

Les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement d'une société sont nombreuses: écoles, hôpitaux, voiries et réseaux en tout genre. Ces derniers, - réseaux électriques, téléphoniques, réseaux d'eau claire et eaux usées, stations d'épuration, etc. -, n'ont pour la plupart pas fait l'objet d'une analyse de capacité dans le cadre du PDCn 2030. Il n'est fait mention nulle part de la nécessité d'adaptation, des coûts ou des impacts induits qui sont considérables. La problématique de l'évacuation des gravats issus de la construction de 39'000 nouveaux logements et des nouvelles infrastructures ne semble pas non plus avoir été prise en considération, quand bien même les exutoires cantonaux sont déjà saturés.

Quant aux grands enjeux de mobilité, le PDCn 2030 mentionne 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).

Même la Confédération dans son rapport d'examen du plan directeur cantonal 2030 du 13 avril 2015 reproche au canton de Genève un déficit d'évaluation des mesures énoncées.

### **Une vision dépassée**

La stratégie contenue dans le rapport du Conseil d'Etat visant à proposer des mesures propres à atteindre les objectifs du PDCn 2030 en matière démographiques et de logements nous paraît être 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 qui tienne compte d'une démographie raisonnable, et donc inférieure aux 84'000 habitants supplémentaires envisagés, doit, de l'avis de Pic-Vert, se concentrer sur les parcelles réalisables rapidement, au centre-ville (PAV) et à la périphérie, (Quartier de l'Etang, Communaux d'Ambilly), dont la centralité ou la proximité d'infrastructures importantes allégeront les besoins de mobilité.

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 un agrandissement du déficit budgétaire du canton.

Maintenir la zone villas, particulièrement en zones urbaines et périurbaines, permet d'assurer :

- la mixité sociale, garante de diversité et d'une plus grande paix sociale;
- un environnement gage de plus de qualité de vie pour sa population résidente et avoisinante;
- le maintien de zones vertes en milieu urbain qui abritent une part importante de la biodiversité du canton et des zones de tranquillité;
- l'adaptation naturelle et choisie du bâti aux mutations des besoins en matière de logement tout en respectant les droits des propriétaires.

## **Conclusion**

Pic-Vert conclut en posant la question essentielle :

**Quelle est la Genève que nous souhaitons laisser à nos enfants et comment éviter qu'ils ne la quittent à court, moyen ou long terme ?**

Si l'on demandait aux genevois de s'exprimer par votation sur la question suivante,

**"Accepteriez-vous d'accueillir 135'000 nouveaux citoyens d'ici à 2040?"**

nous sommes persuadés qu'ils refuseraient cette perspective.

Nous estimons que le PDCn 2030 met en péril d'une part, une croissance raisonnée et, d'autre part, un bâti qui respecte nos ressources. Cette politique menace la mixité sociale, l'équilibre des recettes fiscales, la diversité de l'habitat, la préservation de l'environnement et la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève.

Nous invitons par conséquent le Conseil d'Etat à revoir sa position et de prendre en compte les propositions énumérées ci-après.

Ces propositions sont à considérer comme notre prise de position dans le cadre de l'enquête publique sur le PDCn 2030. Pic-Vert discutera volontiers avec toute personne intéressée à poursuivre cette réflexion pour le bien du Canton, la préservation de ses habitants et l'utilité publique relative à la création de logements.

## **Propositions de Pic-Vert**

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.
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 Hodggers 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.

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

Christian Gottschall : 079/475.48.35

Claude Miffon : 079/342.89.20