

---

# Les zones réservées

---

Brochure  
informatrice

---

Publiée par l'Association  
Fillion, l'Association des  
Intérêts de Pinchat et  
l'Association Pic-Vert  
Assprop Genève

---

## **TABLES DES MATIÈRES**

<b>I. Les 4 points à retenir.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Problématique et enjeux.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Définition .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Zones villas en voie de déclassement .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Légalité et Constitutionnalité .....</b>	<b>5</b>
4.1. Violation de la loi cantonale .....	5
4.2. Violation de la compétence du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie .....	6
4.3. Violation de la loi fédérale.....	6
4.4. Violation de la Constitution fédérale.....	7
<b>5. Efficacité des mesures .....</b>	<b>8</b>
5.1. Longueur des procédures de déclassement .....	8
5.2. Manque d'infrastructures dans les zones villas .....	8
<b>6. Pertes financières pour les propriétaires .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Vitalité des zones villas .....</b>	<b>9</b>
7.1. Zone villas en voie de disparition .....	9
7.2. Déséquilibre de la mixité sociale.....	9
7.3. Un levier fiscal indispensable à la prospérité de Genève .....	10
7.4. En matière environnementale .....	11
<b>8. Solutions.....</b>	<b>12</b>
<b>9. À propos .....</b>	<b>13</b>

## **LES 4 POINTS À RETENIR**

Le Conseil d'Etat n'a pas la compétence pour adopter des zones réservées

Les zones réservées mettent les propriétaires de villas dans une situation financière difficile

Les zones réservées ne sont pas des mesures efficaces pour la densification urbaine

En détruisant les zones villas, la qualité de vie à Genève est détériorée

# 1. Problématique et enjeux

La réglementation genevoise relative aux zones réservées et sa mise en application posent plusieurs problèmes graves:

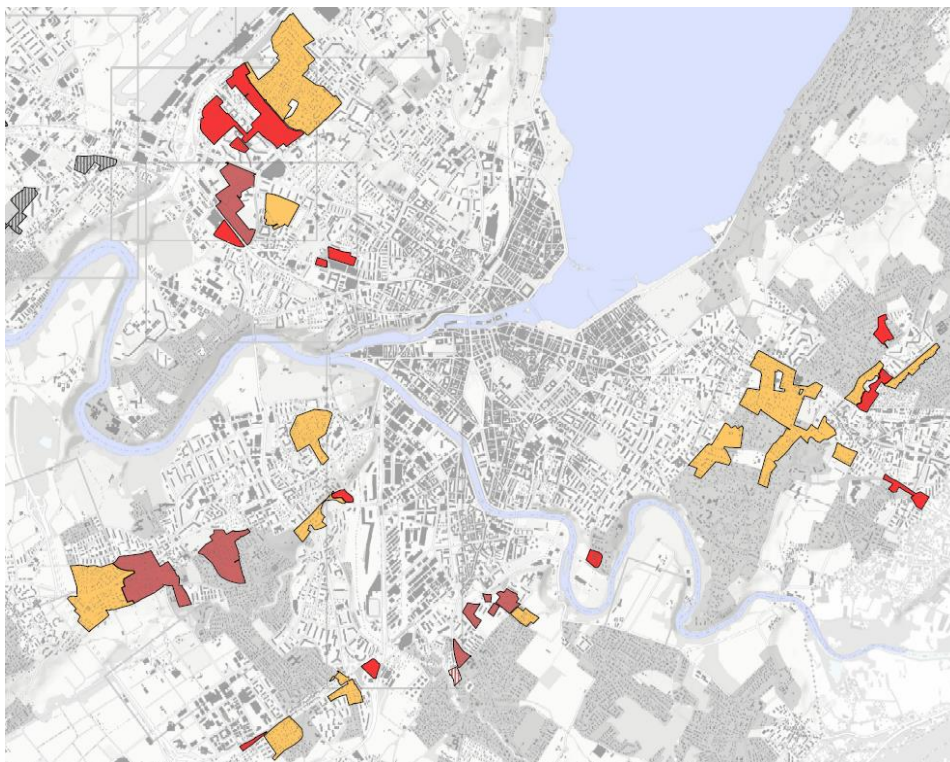
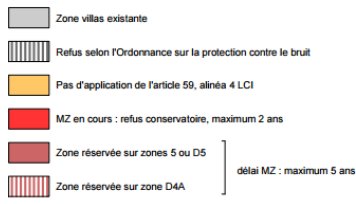
- A. Le Conseil d'Etat n'a aucune légitimité pour adopter des zones réservées:
  - Le règlement sur lequel il souhaite s'appuyer pour déclasser les zones villas viole le droit fédéral et le droit cantonal
  - Cette violation est d'autant plus grave qu'elle concerne deux droits fondamentaux: la garantie à la propriété privée et l'égalité de traitement
  - Les zones réservées sont réglementées dans un règlement alors qu'elles doivent être prévues dans une loi cantonale telle que celle adoptée par le canton de Vaud
- B. Le Conseil d'Etat adopte un règlement sur les zones réservées, alors que le Grand Conseil est toujours en train de débattre sur le sujet.
- C. Les projets de zone réservée du Conseil d'Etat ne sont pas du tout efficaces:
  - L'adoption d'un Plan Localisé de Quartier dure *de facto* beaucoup plus longtemps que 5 ans, ce qui rend l'interdiction de construire inutile.
  - Les infrastructures des zones villas ne sont pas adaptées à la réalisation d'immeubles, ce qui engendrera des coûts exorbitants.
- D. La zone villas est une zone essentielle et fait partie intégrante de la ville. Elle doit être préservée, car elle permet d'assurer:
  - la mixité sociale, garante de diversité et d'une plus grande paix sociale;
  - l'équilibre des recettes fiscales;
  - le maintien de zones vertes en milieu urbain qui recouvrent une part importante de la biodiversité du canton et des zones de tranquillité;
  - un environnement garant de plus de qualité de vie pour sa population résidente et avoisinante;
  - la diversité de l'habitat;
  - l'adaptation naturelle et choisie du bâti aux mutations des besoins en matière de logement tout en respectant les droits des propriétaires.
- E. La politique des zones réservées menace ces avantages. L'impact reste pour l'instant restreint. Il va cependant s'amplifier dans un futur proche, étant donné que l'Etat projette d'appliquer les zones réservées à d'autres secteurs.

La brochure se donne pour objectif d'étayer ces problèmes et d'en informer toutes les personnes concernées.

## 2. Définition

Pour faire face à la croissance démographique du canton Genève, le Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn 2030) prévoit le déclassement de zones villas en zones de développement<sup>1</sup>, soit de démolir les villas pour construire des immeubles. Comme la procédure de déclassement prend un certain temps, l'Etat a décidé d'adopter un nouvel instrument: les zones réservées. Il s'agit d'un mécanisme de gel de la zone villas. L'adoption des zones réservées permet ainsi à l'Etat d'interdire aux propriétaires concernés pendant une période de 5 ans toute construction qui soit de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation d'équipements publics. Le but de ce système est d'anticiper un déclassement qui va intervenir à moyen terme et d'éviter qu'en construisant aujourd'hui, par exemple, une villa, on empêche la réalisation future d'un immeuble<sup>2</sup>.

### Programme de densification des quartiers de villas État au 22.03.2016



Carte du programme de densification des quartiers de villas, état au 22 mars 2016<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Les zones de développement servent à favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages et des zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées (article 12 alinéa 4 LaLAT).

<sup>2</sup> <http://www.lemoble.ch/replay/video.html?VideoID=29513>

<sup>3</sup> [http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme\\_densification\\_zone\\_villas\\_20160322\\_a0.pdf](http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/programme_densification_zone_villas_20160322_a0.pdf)

### 3. Zones villas en voie de déclassement

Le PDCn 2030 mentionne cinq périmètres prioritaires qui sont frappés par la zone réservée. Il s'agit de Pierre Longue et de la route de Chancy à Onex, de la route de Drize et de Pinchat à Carouge, et de J.-Ph.-de-Sauvage à Vernier<sup>4</sup>.

Le projet de zones réservées situées dans la commune de Vernier est actuellement en phase de procédure d'opposition suite à sa publication dans la FAO le 8 mars dernier. La phase d'opposition pour les projets de zones réservées situées dans les communes d'Onex et de Carouge vient de se terminer le 16 mars selon la FAO du 14 février dernier. Auparavant, les Conseils municipaux d'Onex et de Vernier ont pourtant émis un avis défavorable à ces projets<sup>5</sup>.

Initialement, l'Etat avait prévu fin 2015 de déclasser plus de zones villas en zones réservées que les périmètres mentionnés ci-dessus. Début 2016, il s'est rétracté pour se concentrer sur ces cinq périmètres<sup>6</sup>. De la sorte, il est clairement prévisible que le canton déclassera dans un futur proche encore plus de zones villas en zones réservées. Le PDCn 2030 le mentionne explicitement dans la fiche A03, p. 77 du projet de schéma directeur cantonal révisé. À long terme, il y aura donc un effet domino; les zones villas se réduiront pour laisser place à des immeubles. Les conséquences énumérées ci-après seront alors amplifiées.

### 4. Légalité et Constitutionnalité

#### 4.1. Violation de la loi cantonale

Le Conseil d'Etat adopte un nouveau règlement sur les zones réservées qui ne respecte pas la loi cantonale. Ce règlement n'est pas légitime, étant donné qu'il est actuellement débattu au Grand Conseil.

En outre, le Conseil d'Etat s'est érigé à lui seul la compétence pour les zones réservées.

L'article 27 de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit la réglementation des zones réservées. Les cantons sont chargés de mettre en application cette loi fédérale. A Genève, l'article 13B de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) reprend bien l'esprit de la LAT. Cependant, il autorise un gel de 2 ans alors que la loi fédérale autorise une interdiction de 5 ans. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat a proposé au Grand Conseil de modifier l'article 13B LaLAT en étendant le délai à 5 ans<sup>7</sup>.

Cette proposition a été rejetée le 5 juin 2015 par le parlement genevois. Ce dernier a par contre accepté une motion invitant le Conseil d'Etat à réglementer les zones réservées sur des périmètres restreints<sup>8</sup>. Le Conseil d'Etat a adopté en conséquence le 17 juin 2015 l'article 10 du Règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT).

À la suite de l'adoption du règlement, le Conseil d'Etat a édité une carte avec douze périmètres, soit avec 2500 maisons touchées par les zones réservées. Une grande partie du Grand Conseil s'est insurgé contre ce projet. Elle argumente que la motion portait sur des périmètres restreints de zones réservées et non pas sur un périmètre aussi grand et aussi important que le prévoit la carte. Le Grand Conseil a donc renvoyé le 29 janvier 2016 la motion à la commission d'aménagement du canton par 59 voix contre 18. Actuellement, la

<sup>4</sup> Fiche A03, p. 77 du projet de schéma directeur cantonal révisé

<sup>5</sup> [http://www.onex.ch/multimedia/docs/2016/09/Proces-verbal\\_du\\_14\\_juin\\_2016.pdf](http://www.onex.ch/multimedia/docs/2016/09/Proces-verbal_du_14_juin_2016.pdf) ;  
[http://www.vernier.ch/dl.php/fr/585ba0936df5b/CM\\_2016\\_12\\_20\\_Communications\\_du\\_CA.pdf](http://www.vernier.ch/dl.php/fr/585ba0936df5b/CM_2016_12_20_Communications_du_CA.pdf)

<sup>6</sup> <http://www.lemanbleu.ch/replay/video.html?VideoID=29513>

<sup>7</sup> Projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (PL 11411)

<sup>8</sup> <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010206/35/2/>

motion est toujours en suspens à la commission<sup>9</sup>. Le règlement adopté à la suite de la motion n'a donc plus sa légitimité, vu qu'elle est remise en cause par le Grand Conseil.

Par ailleurs, l'article 10 RaLAT adopté par le Conseil d'Etat ne respecte pas la loi cantonale (LaLAT). Il prévoit une période de 5 ans de gel en lieu et place des 2 ans prévus dans la LaLAT. En outre, la compétence pour ériger des zones réservées est attribuée au Conseil d'Etat, alors que la loi cantonale (LaLAT) confie cette compétence au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Pour finir, le règlement exclut la compétence du Grand Conseil pour statuer sur l'opposition d'une commune lors de l'adoption d'un projet de zone réservée. Le Conseil d'Etat s'est ainsi érigé à lui seul la compétence pour les zones réservées. Les premières personnes concernées - hormis les propriétaires eux-mêmes – soit les communes et les députés sont exclues du jeu! Toutes ces dérogations prévues dans le règlement adopté par le Conseil d'Etat, le RaLAT, viole la LaLAT (loi cantonale). Ceci est contraire au principe de la hiérarchie des normes et par conséquent illégal.

#### 4.2. **Violation de la compétence du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie**

**Le Conseil d'Etat n'a pas la compétence pour adopter des zones réservées.**

En réglementant les zones réservées dans le PDCn 2030 et le RaLAT, le Conseil d'Etat essaie de leur donner une force légale, puisque les plans directeurs ont force obligatoire pour les autorités cantonales et communales.

Cependant, eu égard à l'article 36 alinéa 2 LAT et à l'article 13B LaLAT, l'autorité compétente pour ériger des zones réservées est le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Or, le PDCn 2030 et le RaLAT ont tous deux été adoptés par le Conseil d'Etat. Ce dernier, s'est ainsi attribué une compétence qu'il ne possède pas légalement. De ce fait, la réglementation des zones réservées prévue dans ces deux textes légaux violent la loi cantonale et fédérale. Ils ne peuvent ainsi pas être appliqués.

#### 4.3. **Violation de la loi fédérale**

**L'objectif du canton de déclasser les zones villas en zones réservées va à l'encontre du droit fédéral, notamment des articles 15 et 27 LAT.**

Selon le droit fédéral, les zones réservées sont une mesure exceptionnelle qui doit porter sur des périmètres exactement délimités<sup>10</sup>. En prévoyant cet instrument dans le PDCn 2030, le Conseil d'Etat tente de l'appliquer de manière générale et massive.

Les autres cantons suisses en font un tout autre usage. En application de la nouvelle législation fédérale sur la réduction des zones à bâtir surdimensionnée (article 15 alinéa 2 LAT), le Canton de Vaud a par exemple pris la décision d'appliquer des zones réservées prévues par son droit cantonal dans certains secteurs, afin d'imposer une limitation de construction hors des périmètres desservis par de grands axes de transport décrits comme «centres»<sup>11</sup>. Il applique ainsi les zones réservées pour un résultat exactement inverse à celui du canton de Genève.

L'objectif du canton de Genève va donc à l'encontre du droit fédéral et notamment de l'article 15 alinéa 2 et de l'article 27 LAT.

<sup>9</sup> <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010213/83/23/>

<sup>10</sup> Message du Conseil fédéral concernant la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 27 février 1978, FF 1978 I 1007, p1033 ss

<sup>11</sup> Pour de plus amples renseignements, voir le fascicule «Lignes directrices à l'intention des communes vaudoises», disponible sur [http://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/amenagement/Lignes\\_directrices/WEB-Lignes-directrices\\_def.pdf](http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Lignes_directrices/WEB-Lignes-directrices_def.pdf)

#### 4.4. Violation de la Constitution fédérale

Le gel de la zone villas pouvant aller jusqu'à 7 ans, la création de zones réservées est disproportionnée et viole clairement la garantie de la propriété.

Le principe de l'égalité de traitement, autre droit fondamental garanti dans la Constitution fédérale suisse n'est également pas respecté.

La création de zones réservées est une atteinte grave à la garantie de la propriété, une des libertés fondamentales de notre société démocratique et prévue à l'article 26 alinéa 1 de la Constitution fédérale. Elle a pour effet de bloquer tous les projets dans le périmètre concerné et ce pendant une durée pouvant aller jusqu'à sept ans (par le cumul de l'instauration de la zone réservée proprement dite (article 10 RaLAT) et des refus conservatoires pouvant être prononcés sur la base de l'article 13B LaLAT). Cette durée de validité des zones réservées est beaucoup trop longue. La restriction au droit de propriété semble ainsi indiscutablement disproportionnée. C'est d'ailleurs en raison de cette disproportion manifeste que le Grand Conseil avait refusé la modification de l'art. 13B al. 2 LaLAT pour étendre le délai de 2 à 5 années.

Pour être valable, cette atteinte au droit de propriété devrait impérativement reposer sur une base légale. Or, cette atteinte repose sur une base réglementaire uniquement, l'article 10 RaLAT. A titre d'exemple, la législation vaudoise prévoit expressément l'établissement des zones réservées dans une loi cantonale au sens formel (cf. l'article 46 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC/VD)).

Les zones réservées violent également le principe d'égalité de traitement garanti à l'article 8 alinéa 1 de la Constitution fédérale et à l'article 15 de la Constitution genevoise. Ce principe prévoit que tous les êtres humains sont égaux devant la loi.

Au regard du PDCn 2030, on constate que dans certains secteurs, des parcelles d'un côté de la route seront situées en zone réservée (en bordeaux), alors que d'autres parcelles situées de l'autre côté de la même route seront, soit simplement soumises à une restriction dans l'application de l'article 59 alinéa 4 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (en jaune), soit aucunement touchées (en gris), comme cela ressort de la carte ci-dessous.



*Extrait de la carte du programme de densification des quartiers de villas*

Le Conseil d'Etat n'a pas expliqué pourquoi il avait pris cette décision d'instaurer une zone réservée sur un secteur déterminé, tout en laissant « intacts » les voisins directs. Force est de constater l'absence de motif raisonnable en regard de la situation de fait et des explications du Conseil d'Etat.

Le principe d'égalité de traitement est, par conséquent, clairement violé entre les habitants d'une route dont les parcelles sont appelées à rester en zone villas et les autres habitants de l'autre côté de la même route qui seront affectés par l'instauration d'une zone réservée et les conséquences y relatives.



## 5. Efficacité des mesures

### 5.1. Longueur des procédures de déclassement

La mesure n'est pas efficace: l'interdiction de construire dure cinq ans, alors que l'adoption d'un plan localisé de quartier dépasse par expérience de loin ce délai. La mesure n'est donc pas efficace.

La plupart des déclassements se font aujourd'hui en zone de développement. Il faut donc adopter un plan localisé de quartier (PLQ) avant de pouvoir commencer à construire. Or, l'expérience<sup>12</sup> démontre que l'adoption de ces plans prend énormément de temps, surtout dans des périmètres importants et qui sont déjà construits comme les zones villas. Alors que la période de gel de 5 ans arrivera à échéance, les PLQ seront certainement encore loin d'avoir été adoptés et seront peut-être même rejetés<sup>13</sup>.

On interdit ainsi à des propriétaires de villas toute construction sur leur parcelle, alors que les chances qu'un PLQ soit adopté dans les temps est minime.

### 5.2. Manque d'infrastructures dans les zones villas

Les zones villas ne sont pas équipées pour accueillir des immeubles. Les nouvelles infrastructures coûteront cher, alors que des secteurs sous-densifiés mais munis de ces infrastructures pourraient accueillir les nouveaux logements.

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 pour les zones vouées au déclassement 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<sup>14</sup>. La problématique de l'évacuation des gravats issus de la construction de 39'000 nouveaux logements ne semble pas non plus avoir été prise en considération, quand bien même les exutoires cantonaux sont déjà saturés<sup>15</sup>.

Par conséquent, la réalisation de nouveaux logements doit se concentrer sur les parcelles pouvant d'ores et déjà abriter des logements 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.

Les récents secteurs bâtis ou qui sont destinés à être construits tels les Cherpines et les Hauts de Malagnou sont cependant sous-densifié<sup>16, 17 et 18</sup>. Il faut se concentrer d'abord sur ces secteurs et les densifier efficacement. En construisant de manière efficiente dans les zones prévues à cet effet, on évitera de toucher à la zone villas et la zone agricole<sup>19</sup>. Par ailleurs, il n'y aura ainsi pas besoin de construire de nouvelles infrastructures onéreuses dans des régions qui n'étaient pas destinées à être densifiées.

<sup>12</sup> Par exemple: les Hauts de Malagnou, les Communaux d'Ambilly ou les Cherpines

<sup>13</sup> <http://www.lemanbleu.ch/replay/video.html?VideoID=29513>

<sup>14</sup> <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/A-force-de-sousdensifier-Geneve-court-au-fiasco/story/13950332>

<sup>15</sup> <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/nee-decharge-bioactive-inquiete-deja/story/21026861>

<sup>16</sup> <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/A-force-de-sousdensifier-Geneve-court-au-fiasco/story/13950332>

<sup>17</sup> Voir n. 13

<sup>18</sup> Philippe Angelozzi, La chronique de l'USPI Genève, Plan directeur 2030: quid des mesures de densification?, in: Tribune de Genève, 11.03.2017

<sup>19</sup> <https://www.letemps.ch/suisse/2014/01/09/densification-aerer-geneve>

## 6. Pertes financières pour les propriétaires

Suite au déclassement en zones réservées, les propriétaires subiront une perte conséquente de la valeur de leur villa et devront rembourser une partie de leur hypothèque, même s'ils n'en ont pas les moyens.

L'inscription du périmètre considéré en zone réservée a d'importantes conséquences financières pour les propriétaires touchés. Elle diminuera indubitablement la valeur de leur bien.

Il est à souligner que de nombreux propriétaires ont financé l'achat de leur villa par le biais d'un prêt hypothécaire: la mise en place de la zone réservée pourrait, dans ce contexte, conduire à la réévaluation de l'hypothèque, entraînant une obligation de remboursement que plusieurs propriétaires ne seraient tout simplement pas en mesure de supporter. Par ailleurs, aucune indemnité compensatoire de la perte de valeur suite au déclassement en zone réservée n'est prévue<sup>20</sup>.

## 7. Vitalité des zones villas

### 7.1. Zone villas en voie de disparition

La zone villas s'est réduite de 20% en 20 ans et continue à décroître avec les nouveaux déclassements.

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<sup>21</sup>.

### 7.2. Déséquilibre de la mixité sociale

La destruction des zones villas va creuser le déséquilibre social entre les différentes régions genevoises. Des communes abriteront seulement des habitants à charge alors que d'autres ne seront qu'habitées par une couche sociale aisée.

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.

Le déclassement de zones villas en zones de développement permet certes d'augmenter l'offre de logements libres et de logements sociaux, mais elle réduit par la même occasion la mixité sociale. Les communes urbaines les plus peuplées et à revenu médian inférieur à la moyenne cantonale (Chêne- Bourg, Vernier, Lancy, Carouge, Ville de Genève, Onex,

<sup>20</sup> Réponse de l'Association Pic-Vert Assprop Genève 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), p.30

<sup>21</sup> Réponse de l'Association Pic-Vert Assprop Genève 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), p. 6ss

Meyrin) sont celles qui présentent le plus fort niveau de mixité sociale<sup>22</sup>. Ce sont précisément ces communes qui sont directement menacées de voir disparaître leurs dernières zones villas avec leurs résidents, souvent contributeurs fiscaux importants.

En effet, la classe moyenne et supérieure sera forcée de quitter le territoire genevois pour se rendre dans le canton de Vaud ou en France voisine où ils trouveront des villas correspondant à leurs moyens. Phénomène qui se constate déjà actuellement.<sup>23</sup>

Ainsi, la destruction programmée des dernières zones villas des communes les plus peuplées conduit à une érosion importante de la mixité sociale. C'est exactement l'inverse de l'objectif recherché par les autorités. Les communes aisées hébergeront des résidents aisés, les communes les plus pauvres des résidents à faibles moyens économiques, dépendant essentiellement des prestations sociales. Le modèle de développement urbain français serait-il une référence pour Genève?

### 7.3. Un levier fiscal indispensable à la prospérité de Genève

Les propriétaires de villas vont déménager dans le canton de Vaud et en France voisine. Ils représentent aujourd'hui 80% des impôts des personnes physiques. La perte de ces recettes fiscales aura un impact sévère sur les finances du canton et des communes.

Le déclasserment des zones villas a un impact non négligeable sur les recettes fiscales genevoises. 80% des impôts des personnes physiques proviennent de la zone villas. Comme mentionnée au chapitre 7.2, il est fort probable que ces contribuables quitteront 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.-.<sup>24</sup>

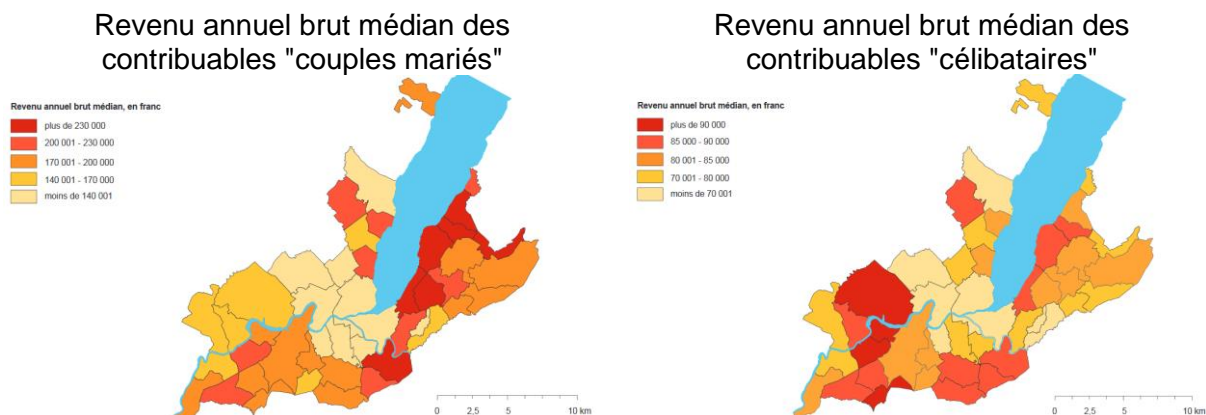
<b>Répartition des contribuables et du revenu annuel brut, selon la classe de revenu, en 2010</b>				
<small>Chiffres annuels</small>				
<small>Canton de Genève</small>				
En franc	Contribuables		Revenu brut	
	Effectif	En %	En mio de francs	En %
Sans revenu brut	10 577	4,8	-	-
1 à 20 000	27 851	12,7	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>

<sup>22</sup> Ecoquartiers- Genève - La mixité : pour quoi faire ? Conférence – débat du mercredi 10 décembre 2014

<sup>23</sup> <https://www.letemps.ch/suisse/2014/01/09/densification-aerer-geneve>

<sup>24</sup> [http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/informations\\_statistiques/autres\\_themes/is\\_ibo\\_10\\_2014.pdf](http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/informations_statistiques/autres_themes/is_ibo_10_2014.pdf)

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



Rappelons encore 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 inversement proportionnel sur les finances publiques des communes et du canton.

En faisant disparaître la zone villas au profit de logements sociaux, le déséquilibre budgétaire du canton s'accroîtra. A contrario, en agrandissant la zone villas, la dette diminuera et un impact moindre se fera ressentir sur les budgets liés aux prestations sociales, à la santé, aux écoles et aux transports publics.

#### 7.4. En matière environnementale

La biodiversité genevoise provient à 80% de la zone villas. Leur destruction aura des conséquences irréversibles sur les ressources naturelles genevoises.

Les zones villas abritent 80% de la biodiversité du canton<sup>25,26</sup>, à l'exception des constructions ayant moins de 15 ans. Un déclassement de ces zones aura pour conséquence directe une détérioration irréversible des ressources naturelles, de la biodiversité et de la qualité de vie à Genève, une des raisons pourtant principales de l'attrait économique et social dont jouit notre canton.

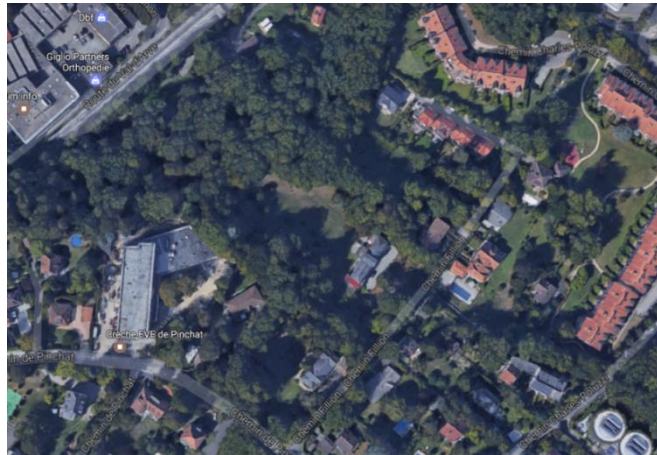
Un jardin de 700 m<sup>2</sup> abrite au moins 80 espèces animales (mammifères, oiseaux, batraciens, insectes) qui fréquentent assidûment les grands arbres centenaires, les hautes herbes, les massifs de fleurs, les haies ou l'étang. Cette biodiversité est menacée par la densification et les quelques arbres ou la pelouse qui agrémenteront un ensemble d'immeubles bordé de routes et parkings. 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.

Dans les villes qui se densifient, les zones villas sont des poumons de verdure. Pour contrer les effets liés au réchauffement climatique, les métropoles extrêmement densifiées projettent désormais des plans de végétalisation. Genève possède, grâce en partie à ses zones résidentielles en pleine ville, des quartiers verts cohérents, qui participent à l'équilibre entre la nature et le bétonnage. Par ailleurs, elles participent à la mobilité douce.

<sup>25</sup> Atlas ornithologique du canton de Genève, 2003

<sup>26</sup> Journal Pic-Vert 113 de juin 2016, page 13 à 15

Il ne faut ainsi pas négliger le fait que les zones villas genevoises sont celles qui abritent le plus de biodiversité<sup>27</sup> et représentent une chance pour le canton en termes de développement durable.



*Périmètre de Pinchat concerné par les zones réservées*

## 8. Solutions

Eu égard aux problèmes exposés ci-dessus, nous invitons le Conseil d'Etat à revoir sa position ainsi que les communes et le Grand Conseil à prendre les mesures en conséquence:

1. Appliquer le refus conservatoire existant, en précisant toutefois les périmètres sur lesquels ce refus s'appliquerait en fonction de la volonté du Conseil d'Etat de les déclasser à court ou moyen terme.
2. Préserver les quartiers verts de villas et rassurer les habitants sur la volonté du canton de préserver leurs droits de propriété.
3. Densifier les secteurs qui sont déjà amenés à être bâtis avant d'empiéter sur la zone villas.
4. Concentrer ses efforts sur des secteurs non résidentiels comme le PAV et se donner tous les moyens pour les transformer de manière qualitative et ambitieuse.
5. Renoncer à des déclassements systématiques en zone de développement et se laisser un choix plus étendu, notamment pour des déclassements en zone ordinaire.
6. Imposer la règle de création de deux logements pour tout nouvel emploi.

---

<sup>27</sup> «La zone villas de Conches s'est révélée la plus riche du canton pour la densité d'oiseaux nicheurs, toutes espèces confondues. En effet, plus de 800 territoires d'oiseaux ont été trouvés dans un seul carré kilométrique de ce quartier, alors que la moyenne pour le canton se situe aux alentours de 380 territoires» Texte tiré de l'Atlas ornithologique du canton de Genève, 2003.

## 9. À propos

L'Association Fillion, l'Association des Intérêts de Pinchat et l'Association Pic-Vert Assprop Genève représentent des propriétaires genevois de villas qui souhaitent défendre la propriété individuelle dans un développement raisonné du canton, respectueux de l'environnement et de la mixité de l'habitat. Elles visent un développement durable, harmonieux et consensuel de l'aménagement du territoire. Les trois associations se veulent apolitiques et se positionnent comme protectrices de tout intérêt relatif à la propriété foncière à Genève.

### Personnes de contact

#### Association Fillion

Laurent Ashenden

[laurent@ashenden.ch](mailto:laurent@ashenden.ch)

079 433 39 62

#### Association des Intérêts de Pinchat

Jean-Eudes Gautrot

[jgautrot@bluewin.ch](mailto:jgautrot@bluewin.ch)

079 447 08 05

#### Association Pic-Vert Assprop Genève

Me Michel Schmidt

[ms@sja.ch](mailto:ms@sja.ch)

022 781 11 11