



Construire autrement à Genève

Mars 2026

ADDENDUM

Au document

Aménagement, logements, la fuite en avant !

Datant du 8 février 2017

(Document joint)

Comité de l'Association Pic-Vert Assprop Genève
Documents disponibles sur geneve.assprop.ch

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
Résumé des points clés analysés et des propositions Pic Vert 2017 et 2026	4
PARTIE GENERALE.....	5
I. Engagements du Canton en matière de protection de notre environnement.....	5
A. Réduction planifiée de gaz à effet de serre et protection du socle du vivant.....	5
B. Modification de la Loi cantonale sur l'énergie et de son Règlement d'application et conséquences.....	7
II. Incompatibilité des objectifs environnementaux avec la politique actuelle d'aménagement du territoire.....	7
A. Constat général.....	7
B. Exemples	9
a) Expertise sollicitée par notre association sur les conséquences de la densification en termes d'émission de CO2 en valeur absolue et moyens de réduire ces émissions.....	9
b) Projet de construction au bord de l'Aire à Onex.....	10
C. Etudes de biodiversité dans les quartiers de villas lancées par notre association.....	11
III. Absence de réelle concertation de la population dans l'élaboration de Plans localisés de quartiers (PLQ).....	13
A. Mécontentement de la population	13
B. Initiative URBADEM.....	14
C. Cas SEYMAZ SUD	17
PROPOSITIONS POUR CONSTRUIRE AUTREMENT A GENEVE.....	18

INTRODUCTION

L'Association cantonale Pic-Vert Assprop Genève (ci-après : « Pic-Vert ») célèbrera en 2026 sa 40^{ème} année d'existence. Depuis sa création, elle défend les intérêts des propriétaires individuels de biens immobiliers, en encourageant une qualité de vie durable s'inscrivant dans une croissance raisonnée et un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle.

Dans un document du 8 février 2017 de 54 pages, intitulé *Aménagement, la fuite en avant !*, lequel avait été largement diffusé, Pic-Vert expliquait qu'elle constatait que les objectifs de croissance raisonnée avec un bâti qui respecte l'écologie, la mixité sociale et la responsabilité individuelle étaient mis en péril par la volonté clairement exprimée du Conseil d'Etat de créer 39'000 logements d'ici 2030, dont 2/3 de locatifs et 1/3 de logements sociaux, pour accueillir 84'000 personnes supplémentaires, nombre porté à 135'000 personnes d'ici 2040, soit 635'000 habitants au total sur le territoire du Canton de Genève.

Pic-Vert avait donc pris la décision de répondre à la prise de position du Conseil d'Etat. L'objectif poursuivi était de démontrer que la fuite en avant dans laquelle le Conseil d'Etat s'était lancé n'aboutirait qu'à la destruction à terme de la qualité de vie de l'ensemble des habitants de Genève.

Pour démontrer son caractère constructif, Pic-Vert avait également listé un certain nombre de propositions très concrètes pour encourager un aménagement différent de notre territoire. Ces propositions sont résumées aux pages 52 et 53 de ce document qui est joint pour rappel.

Après la large diffusion de ce document, notre association avait été reçue par le Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire pour discuter de son contenu. Elle s'est vue ensuite offrir des sièges dans de nombreuses Commissions extraparlimentaires pour être en mesure de porter ses positions et messages directement auprès des instances décisionnaires du Canton en matière d'aménagement du territoire.

Certaines de ses propositions ont d'ailleurs été suivies d'effets, comme par exemple :

a) l'abandon de la densification systématique et sans remise en question des zones villas en application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI)

ou

b) une volonté exprimée par le Canton de tenir compte de la protection de l'environnement, incluant la biodiversité dans sa politique d'aménagement du territoire.

Au jour de la diffusion du présent document, un nouveau Conseiller d'Etat est en charge du Département du territoire, M Nicolas Walder, et la modification du Plan Directeur cantonal 2050 est en cours d'élaboration avec un changement considérable d'orientation en rapport avec le précédent Plan Directeur cantonal. La préservation du socle du vivant, incluant la biodiversité de notre territoire, est mise au cœur des réflexions.

Il nous est donc apparu nécessaire, voire même indispensable dans cette période de transition, de tirer un bilan de ces dernières années pour mener une analyse objective de la situation actuelle en matière d'aménagement du territoire.

Nous formulerons, après ce constat, de nouvelles propositions actualisées pour améliorer l'aménagement de notre territoire, lesquelles sont fondées sur l'expérience que nous vivons sur le terrain et des discussions que nous avons eues au sein des commissions extraparlimentaires.

Résumé des points clés analysés et des propositions Pic Vert 2017 et 2026

Points clés analysés

- Zone villas en danger : disparition progressive depuis les années 1990, atteintes à la biodiversité et aux droits individuels.
- Typologie des logements : projets fondés sur des calculs abstraits, sans étude sociologique récente. La proportion imposée de logements sociaux est jugée excessive.
- Capacité réelle de production : infrastructures (écoles, hôpitaux, transports) non dimensionnées, absence de plan global pour gérer les chantiers et les déchets.
- Conséquences fiscales et sociales : destruction des villas = fuite des contribuables, baisse des recettes, hausse des dépenses sociales.
- Évolution des modes de vie : vieillissement, recompositions familiales, colocations. Le rêve de la maison individuelle reste fort.

Propositions de Pic-Vert

- Modérer la croissance : tenir compte des capacités réelles et des besoins exprimés.
- Procéder à un inventaire de la biodiversité sur le territoire urbain pour localiser le socle du vivant à préserver avant toute mesure de planification.
- Étudier pour chaque mesure d'aménagement son impact sur les objectifs environnementaux que le Canton s'est fixé.
- Associer la population aux décisions (concertations réelles).
- Réviser les lois, règlements et pratiques actuels en matière de construction pour encourager l'innovation et la transformation du bâti existant.
- Privilégier la rénovation et l'extension notamment verticale des bâtiments existants.
- Améliorer la qualité architecturale et énergétique des constructions neuves.
- Favoriser la mixité sociale et les formes d'habitat intergénérationnel.
- Mesurer les coûts réels des programmes et définir des financements facilités et clairs.

PARTIE GENERALE

I. Engagements du Canton en matière de protection de notre environnement

A. Réduction planifiée de gaz à effet de serre et protection du socle du vivant

Les autorités ont informé la population ces dernières années – et suivant en cela certaines propositions qui avaient été formulées par notre association - qu’elles souhaitent prendre un **virage très engagé** en matière d’aménagement du territoire pour se donner les moyens de protéger notre environnement.

Cet objectif ressort très clairement des orientations du Canton dans le cadre de la révision de son Plan Directeur Cantonal 2050.

D’ailleurs, la Vision Territoriale Transfrontalière (VTT), qui est l’un des documents devant fonder la base de cette révision et qui a été adopté en juillet 2024 est très claire, en ce sens qu’elle met en avant des objectifs assumés de « *préservation du socle du vivant* » et de « *préservation de notre biodiversité* ». ¹

Le Canton souhaite également réduire de manière considérable les émissions de CO2 dans l’atmosphère en valeur absolue.

Pour y parvenir, le Canton s’est déjà engagé clairement, dans la mesure où il a :

- ***Signé la Charte « Grand Genève en transition » le 26 janvier 2023***, avec les objectifs :
 - *D’atteindre la neutralité carbone à l’horizon 2050 en divisant au moins par dix l’ensemble des émissions*
 - *Réduire d’un facteur cinq l’empreinte matière du Grand Genève en 2050*
 - *Tendre vers l’objectif de bon état de 100% des masses d’eau en 2050 et*
 - *Faire en sorte que, d’ici à 2050, l’espérance de vie en bonne santé progresse au-delà de 70 ans*

Et pour les atteindre de :

- *Réduire l’impact des activités du Grand Genève pour respecter les limites planétaires*
- *Préserver et régénérer la biodiversité locale*

¹ <https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/vision-territoriale-transfrontaliere>
<https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes/plan-directeur-cantonal>
<https://www.ge.ch/document/37247/telecharger>

- *Améliorer et garantir la qualité de l'air et l'ambiance sonore du Grand Genève*
- *Préserver et améliorer la qualité des sols et des ressources du sous-sol et*
- *Favoriser la bonne santé de tous les habitants du territoire*

Dans le communiqué de presse du Grand Genève, il est notamment fait état du fait que « *l'atteinte des dix objectifs requiert nécessairement des actions publiques coordonnées de part et d'autre de la frontière, tout autant qu'une mobilisation de la société dans son ensemble et une implication citoyenne.* »²

➤ ***Adopté le Plan climat cantonal renforcé***

Ce Plan climat prévoit notamment :

- *d'évaluer l'impact carbone des planifications et projets territoriaux.* »³ et
- *la préservation de la biodiversité* »⁴

Et d'ajouter que

*« L'aménagement du territoire a un rôle fondamental à jouer pour éviter ou réduire les îlots de chaleur, notamment au regard de l'arborisation des espaces ouverts, la végétalisation, la préservation des sols naturels, la lutte contre l'imperméabilisation ou la gestion de l'eau en ville. »*⁵

Concernant la biodiversité, le Plan climat s'appuie sur le Plan d'action cantonal pour la biodiversité et relève ainsi que :

*« La biodiversité constitue notre assurance-vie face aux changements climatiques et aux risques de propagation des maladies. Les « services écosystémiques » qu'elle fournit contribuent de manière essentielle à notre santé, à notre bien-être et au fonctionnement de notre économie ainsi que plus globalement à la résilience de notre société face aux changements climatiques. »*⁶

Cela étant rappelé, l'association Pic-Vert se réjouit de ces objectifs fixés par le Canton et ne peut qu'y adhérer.

D'ailleurs, elle a largement collaboré avec le Canton pour faire aboutir la réforme énergétique qui vise à baisser à terme les indices de dépenses de chaleur (IDC) de l'ensemble du parc immobilier genevois.

² https://www.grand-geneve.org/wp-content/uploads/communique-grand-geneve_23avril2021.pdf

³ Voir Plan climat 2030, 2^{ème} génération, p. 8

⁴ Voir Plan climat 2030, 2^{ème} génération, p. 8

⁵ Voir Plan climat 2030, 2^{ème} génération, p.38

⁶ Voir Plan climat 2030, 2^{ème} génération, p.40

B. Modification de la Loi cantonale sur l'énergie et de son Règlement d'application et conséquences

La nouvelle loi sur l'énergie (LEn) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025.⁷ Cette nouvelle loi est précisée par un règlement d'application (REn).⁸

En résumé, cette réforme vise à faire baisser les indices de dépenses de chaleur (IDC) de toutes les immeubles/maisons du Canton à 450 Mégajoules par m² et par année pour la consommation de chaleur.

Pour ce faire, le REn prévoit des obligations pour les propriétaires concernés et dont l'IDC serait trop élevé de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour ramener leur IDC au-dessous du seuil fixé. Pour parvenir à ces objectifs, le REn pousse les propriétaires à intégrer des systèmes solaires thermiques, pompe à chaleur, et géothermie dans leurs logements, en réduisant les possibilités d'entretenir à terme des chaudières à mazout.

Notre association a largement communiqué sur cette réforme et a même fait établir une étude comparative de certains cas spécifiques pour démontrer les enjeux financiers pour des propriétaires de villas.

II. Incompatibilité des objectifs environnementaux avec la politique actuelle d'aménagement du territoire

A. Constat général

Pic-Vert constate néanmoins qu'à ce jour le Canton tient toujours un double discours que la population dénonce de plus en plus fermement.

En effet, malgré les engagements pris pour atteindre les objectifs environnementaux précités, il continue à prôner une densification maximale, sans vouloir analyser les conséquences de cette densification en termes d'émissions de CO₂ et destruction du socle du vivant, notamment pendant la phase des chantiers qui est la plus polluante.

Or, en poursuivant dans cette voie, il semble clair que le Canton va directement porter atteinte à ses propres objectifs environnementaux en les rendant tout simplement impossible à atteindre, en rappelant en plus que Genève est déjà largement la ville la plus dense de Suisse avec plus de 13'000 habitants au km²⁹ loin devant Bâle (7'000 hab/km²) et Zurich (5'000 hab/km²).

⁷ <https://silgeneve.ch/legis/index.aspx>

⁸ <https://silgeneve.ch/legis/index.aspx>

⁹ OCSTAT, statistique sur la densité à Genève 2021

Tous les spécialistes le reconnaissent.

Et pour cause, il n'est pas contesté que :

- le béton, matériau phare des bâtiments, représente 8% des émissions de CO2 dans le monde
- l'industrie cimentière est l'activité la plus polluante en termes d'émission directe et
- le secteur de la construction impacte directement le territoire et les écosystèmes et contribue également à la part la plus importante des déchets en Suisse (+84%), soit 73,8 millions de tonnes pour ne prendre que ces exemples... Nous n'avons même plus de place sur le Canton pour déposer les terres évacuées des chantiers et nous devons les exporter hors du canton voire en France voisine...

Selon l'association Pic-Vert, ce constat est d'autant plus choquant qu'elle a appuyé elle-même la réforme énergétique du parc immobilier genevois concernant également les propriétaires de villas et que dès lors, il n'est absolument pas logique de demander à ces propriétaires de faire des efforts substantiels pour baisser les émissions de CO2 de leur logement si, à quelques mètres plus loin, des chantiers pour la construction de nombreux immeubles conduisent à une explosion des émissions de CO2 en valeur absolue...

Nous touchons ici aux principes juridiques de la pesée des intérêts et surtout de la proportionnalité des mesures demandées aux uns qui seraient complètement annihilées par la densification des autres.

Nous sommes donc convaincus que pour réduire les émissions de CO2 dans les proportions visées par le Canton, encore faut-il pouvoir mesurer précisément quel serait l'impact de la densification programmée par projet de construction en termes d'émissions en valeur absolue.

La fuite en avant, qui consiste à construire toujours plus sans cette analyse fine, est incompatible avec les objectifs de diminution des émissions de CO2 fixés par le Canton à l'horizon 2030 et 2050.

Il faut donc changer de vision concernant l'aménagement du territoire en privilégiant le bâti déjà construit. Cela permettra de limiter l'emprise au sol des bâtiments sur un territoire exigu limité par sa zone agricole.

Différentes études ont d'ailleurs démontré que les émissions de CO2 sont bien inférieures pour la surélévation des bâtiments et la transformation de bureaux existants en logements par rapport à des constructions neuves, même si le canton a durci sa réglementation à travers le « *Guide de construction bas carbone* ». ¹⁰

Le potentiel est là mais inexploité, notamment en raison de règlements qui empêchent l'aboutissement de nombreux projets en raison d'une application trop rigide. L'urgence climatique

¹⁰ Voir point B a) ci-dessous

n'étant plus à prouver, il est impératif que les différents freins à la transformation/rénovation/surélévation des bâtiments soient levés.

Concernant le socle du vivant, le meilleur moyen de le préserver sur notre territoire est de commencer par

- a) définir ce qui doit être qualifié de « *socle du vivant* », puis
- b) établir une liste de ce que le canton souhaite précisément conserver et enfin
- c) identifier où se trouvent les éléments à conserver pour les prendre en compte dans l'élaboration de la modification du Plan Directeur Cantonal.

A défaut, les objectifs environnementaux très ambitieux du Canton ne resteront que des effets d'annonce qui n'auront aucune chance d'aboutir.

Un message politique clair et rassembleur doit être porté pour concilier la politique environnementale annoncée par le Canton et celle relative à la création de logements. A ce jour, ce message manque singulièrement, cela d'autant plus que les exemples concrets démontrent dans les faits que le virage annoncé pour la préservation du socle du vivant et de la biodiversité notamment ne reste que très théorique.

B. Exemples

- a) Expertise sollicitée par notre association sur les conséquences de la densification en termes d'émission de CO2 en valeur absolue et moyens de réduire ces émissions

Notre association a fait réaliser une étude pour comparer les émissions de CO2 provenant de la construction d'un bâtiment neuf (selon le standard HPE), la surélévation d'un immeuble d'habitation, la transformation d'un immeuble de bureaux en logements et la rénovation d'une villa construite dans les années 1960.

Il ressort de cette étude ce qui suit.

La construction d'un nouvel immeuble d'habitation (au standard HPE) émet en moyenne **9 kgCO2-eq/m2.an** ce qui correspond à la valeur minimale de la SIA 390/1. Une valeur ambitieuse (Minergie A – ECO) permettrait d'abaisser cette valeur à 6 kgCO2-eq/m2.an mais ce standard énergétique est rarement choisi en raison de son coût élevé.

A noter que la consommation d'énergie pour l'exploitation d'un immeuble neuf d'habitation, est très régulièrement dépassée (de l'ordre de 50 à 80%) à cause du comportement des habitants, du mauvais réglage des installations de chauffage et des défauts de construction (isolation mal posée ou incomplète).

Surélévation d'un immeuble d'habitation : Le potentiel de surélévation de bâtiment, est particulièrement fort dans les zones fortement urbanisées. 15 secteurs ont été identifiés et cartographiés sur SITG. Selon une étude statistique réalisée en 2024, la part des émissions de CO2

relative aux phases de construction souterraines (sous-sol, alimentation en énergies-eau) représente environ 20% des émissions de CO₂. En reprenant la valeur limite SIA 390/1), il est possible d'estimer des émissions de CO₂ de l'ordre de **7.20 kgCO₂-eq/m².an**

Transformation d'un immeuble de bureaux en habitation : une étude a été faite sur un bâtiment administratif d'une grande assurance à Champel. La transformation de ce bâtiment de dix étages sur rez + attique, inscrit à l'inventaire, a permis la création de 121 logements de 3 à 5 pièces. Le bilan en énergie grise est particulièrement intéressant puisqu'il se situe à **5.41 kgCO₂-eq/m².an**, soit bien inférieur à la norme SIA 390/1. Le bâtiment sera labélisé Minergie-Rénovation.

Rénovation d'une villa : construite dans les années 1960, comprenant 2 étages. Celle-ci porte sur une rénovation énergétique totale avec comme objectif d'atteindre le standard HPE-Rénovation. La rénovation consiste à isoler les façades (par l'extérieur), isoler la toiture, isoler la dalle, le remplacement de toutes les fenêtres et l'installation d'une pompe à chaleur air-eau. Le bilan total, après une simulation informatique est de **5.71 kgCO₂-eq/m².an**, soit bien inférieur à la construction d'un immeuble neuf selon la norme SIA 390/1.

En conclusion, cette étude permet de constater que les alternatives à la construction de nouveaux logements sont bien meilleures en termes d'émissions de CO₂. Dans l'objectif de loger les nouveaux habitants à Genève, une réflexion devrait donc être menée pour encourager ces alternatives avant d'envisager systématiquement la construction de nouveaux immeubles gourmands en CO₂ et en espace de terrain.

b) Projet de construction au bord de l'Aire à Onex

Un exemple flagrant de la contradiction entre la volonté de préserver le socle du vivant et la biodiversité et l'absence de planification en amont pour y parvenir est le projet de construction de six villas contiguës sur les parcelles n°2436, 2437 et 2438 de la Commune d'Onex.

Dans cette affaire, l'Office des autorisations de construire a délivré une autorisation de construire à la propriétaire de la parcelle, alors qu'il est ressorti dans le cadre de la procédure de recours d'un certain nombre de voisins et de Pro Natura, que ces parcelles qui se trouvent dans le domaine des Ormeaux abritaient un biotope d'exception devant être préservé selon le droit applicable, en plus de faire partie d'un couloir biologique au bord de l'Aire, dont la protection était demandée depuis 1936...

Ce n'est donc qu'en raison de la mobilisation de voisins et de Pro Natura que ce biotope a pu être identifié et que le Tribunal administratif de première instance, suivi ensuite par la Chambre administrative de la Cour de justice, ont pris la décision d'annuler l'autorisation de construire. Etrangement, pendant toute la procédure et alors que ce biotope avait été identifié et se situait sur un périmètre dont la préservation était demandée depuis 1936, l'Office des autorisations de construire a continué de défendre la réalisation du projet.

Cet exemple parmi tant d'autres est révélateur de la difficulté à faire respecter, sur le terrain, les objectifs de préservation du socle du vivant et de la biodiversité que le Canton s'est lui-même fixés, en communiquant très régulièrement, mais sans se donner les moyens de les atteindre.¹¹

C. Etudes de biodiversité dans les quartiers de villas lancées par notre association

Le socle du vivant se traduit par la biodiversité. Celle-ci englobe toute la richesse et la diversité des espèces vivantes, ainsi que leur relation entre elles et le milieu où elles vivent.

N'importe quel territoire, qu'il soit urbain ou agricole, naturel ou reconstitué, peut potentiellement abriter de la biodiversité ou «offrir un socle au vivant.».

La vision territoriale du futur veut préserver le socle du vivant, il est donc important de vérifier où se trouve ce socle du vivant, et prendre ensuite les mesures qui s'imposent pour que ce vivant puisse continuer à l'être et à fonctionner de manière optimale.

Si la présence de la biodiversité est bien documentée dans les réserves naturelles, les forêts et même la zone agricole - car de sa présence dépend une part des subventions que reçoivent les agriculteurs - les données deviennent plus rares dans les zones urbanisées.

Constatant l'absence de données sur la biodiversité en zone villas, notre association a d'abord procédé à une première évaluation basée sur les données relevées par ses membres en 2020. Constatant qu'il y avait matière à faire davantage, une série d'études pilotes a été lancée.

Pour ce faire, Pic-Vert a commandité en 2025 à l'Atelier Nature & Paysage (ATNP) des études de biodiversité dans quatre secteurs de villas. Ces études visent à identifier la présence éventuelle de milieux naturels dignes de protection, d'espèces animales et végétales menacées et/ou protégées ainsi que la présence d'habitats et structures d'intérêt (infrastructure écologique). Elles ne constituent pas un inventaire exhaustif de la biodiversité mais plutôt une évaluation préliminaire avec plusieurs objectifs :

1. Mettre en évidence les éléments d'intérêt (milieux, flore, faune).
2. Identifier les corridors et réservoirs contribuant à la fonctionnalité et la continuité de l'infrastructure écologique (IE).
3. Sensibiliser les propriétaires privés aux bonnes pratiques pour préserver la biodiversité.
4. Proposer des mesures de préservation de l'IE identifiée.

Définition : L'infrastructure écologique (IE) est un réseau de vie fonctionnel qui permet le déplacement des espèces sur un territoire donné. Elle est constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques sur le territoire en question. Pour être fonctionnelle, l'IE doit être composée de réservoirs relativement proches les uns des autres ou connectés entre eux pour former un continuum.

¹¹ JTAPI/1445/2023 ; ATA/1196/2024

Sur la base d'une analyse préalable sur des photos aériennes et des informations fournies par les bases de données ou par les propriétaires, un panel de jardins potentiellement dignes d'intérêt ont été visités. Les milieux, la flore et pour partie, la faune, ont été inventoriés et évalués également au regard de leur contribution à l'IE du milieu urbain.

Premiers constats

Il y a de la biodiversité dans les quartiers de villas. L'espace, l'âge, la connectivité et l'entretien jouent des rôles prépondérants.

Les études ont permis de mettre en évidence l'installation et la reproduction d'espèces dignes de protection dans les jardins composés d'une variété de milieux différents et là où une continuité biologique était assurée par d'autres jardins du même type ou par la proximité de zones naturelles.

A l'inverse, on perçoit la diminution de la biodiversité dans un quartier de villas si ce dernier se retrouve isolé dans un milieu densifié et sans plus aucune connectivité biologique.

Dans les quartiers de villas, ce sont les jardins des villas anciennes qui abritent les biotopes les plus intéressants, et donc la biodiversité la plus riche. Ces jardins forment un maillage vert (arborisation, étages végétaux, couverture perméable du sol), bleu (abreuvoirs et mares de jardin) et noir (obscurité nocturne favorisant les déplacements d'espèces sensibles).

Les jardins d'un quartier de villas adjacent à un corridor biologique renforcent comme un ourlet le rôle de ce dernier en termes de biodiversité. Les prairies extensives, les étangs ou haies vives présents dans les jardins offrent aux espèces des milieux complémentaires au corridor biologique adjacent, au même titre que le feraient en zone agricole une prairie extensive ou en bordure de forêt la lisière étagée.

Dans la zone agricole, la prairie extensive est reconnue pour sa valeur en tant que Surface de protection de la biodiversité (SPB), alors même que celle-ci est installée pour une durée dépassant rarement les dix ans. De même, la valeur des lisières étagées est reconnue par le plan directeur cantonal des forêts.

Le maillage vert de la zone villas devrait, en termes biogéographiques, s'appeler la «zone jardins», tant il est vrai que ce type de milieu ne peut exister qu'en milieu urbain. Ce maillage vert est aujourd'hui « mité » par des densifications trop fortes, mais il a le mérite d'exister. Tout est là, installé parfois depuis des dizaines d'années, et ne demande aucun aménagement spécifique ni planification particulière, ni contribution financière, tout au plus une amélioration des conditions existantes dont la plus importante : la continuité des plus « grosses » mailles de la trame qui contribuent de manière claire à l'IE en milieu urbain.

Forts de ces premiers constats, nous entendons poursuivre ces études de biodiversité dans les quartiers de villas pour être en mesure de conduire ensuite des discussions constructives avec le

Canton sur la base non pas de déclarations très générales et non documentées, mais au contraire d'une base bien réelle et documentée.

III. Absence de réelle concertation de la population dans l'élaboration de Plans localisés de quartiers (PLQ)

A. Mécontentement de la population

L'article 5A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) prévoit en substance que les Plans localisés de quartiers (ci-après : PLQ) doivent être élaborés par le Département sur sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat, d'une Commune ou du Grand Conseil et qu'il doit être mis au point, notamment avec les particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Actuellement, les services de l'Etat travaillent plusieurs années pour élaborer un PLQ parfois de concert avec les promoteurs ayant déjà acquis des parcelles sur le périmètre et présentent le résultat de ce travail aux autres propriétaires concernés lors d'une ou plusieurs réunions.

Des discussions se tiennent donc lors de ces réunions, mais le problème rencontré et qui a été systématiquement dénoncé est que les remarques formulées par les propriétaires dont les parcelles sont visées par le projet de PLQ présenté ne sont jamais prises en compte par l'Etat.

En effet, les services du Canton ou des Communes ayant déjà travaillé plusieurs années sur le projet, ils ont déjà analysé et résolu tous les problèmes de leur point de vue, de sorte que toute vision et/ou proposition qui s'écarte de ce qui a été réalisé est écartée.

C'est donc dans ce contexte que les propriétaires invoquent systématiquement des séances de « *présentation* » du projet de PLQ et non de réelle « *concertation* » pour tenter de trouver un compromis tenant compte à tout le moins de la majorité des voix des propriétaires dont les parcelles sont directement concernées.

La conséquence directe de cette méthode est la création d'une frustration de ces propriétaires qui comprennent ainsi qu'ils n'ont pas le droit de se déterminer sur l'avenir de leur propre parcelle, vu que le Canton a déjà pris une décision pour eux...

Nous nous retrouvons ainsi dans un état de droit où le Canton impose à des propriétaires de parcelles l'affectation future desdites parcelles sans que ces derniers ne soient proprement consultés ou puissent d'une manière ou d'un autre avoir le droit de donner leur opinion en étant écoutés et entendus.

Aussi, le Canton favorise systématiquement un ou plusieurs promoteurs dont les enjeux sont essentiellement pour ne pas dire exclusivement économiques, au détriment d'une très large majorité de propriétaires eux-mêmes sans beaucoup de moyens, violant ainsi le principe d'égalité de traitement.

Cela engendre donc assez logiquement une volonté des propriétaires concernés d'employer tous les moyens politiques et/ou juridiques à leur disposition pour condamner ces pratiques et s'opposer à cette manière de faire, crispant de la même manière les positions de part et d'autre.

Ainsi, des référendums sont lancés contre les décisions des Conseils municipaux des Communes approuvant les PLQ ou des recours sont déposés auprès des instances judiciaires.

Notre association a dénoncé cette pratique depuis des années, en expliquant qu'elle était contreproductive, indépendamment des sensibilités de gauche ou de droite, de la volonté de créer de nouveaux logements ou de protéger la propriété individuelle.

Nous avons donc encouragé un aménagement du territoire plus respectueux des propriétaires s'inscrivant dans un réel processus de concertation où les intérêts d'un promoteur seraient vus par le Canton comme étant égalitaire à ceux d'autres propriétaires du périmètre concerné qui souhaiteraient réellement proposer un aménagement alternatif de leur parcelle.

Dans cette optique, Pic-Vert a plaidé auprès de nos élus que la seule manière d'agir pour aboutir à un aménagement du territoire du Canton respectueux de ses habitants est de les inclure dans la réflexion relative à l'avenir de leur propre parcelle dont ils sont propriétaires.

Pas uniquement en faisant semblant de les écouter avec des séances alibis de concertation, mais en prenant en compte leur remarques ou même leurs propositions d'aménagement de leurs propres parcelles et propre quartier, à la condition bien sûr que ces remarques/propositions soient conformes au Plan Directeur Cantonal.

Nous avons aussi suggéré que la planification fasse suite à la maîtrise parcellaire et non l'inverse.

B. Initiative URBADEM

a. *Objectifs*

Constatant que nos recommandations n'ont pas suffisamment été écoutées ou suivies d'effets concrets. Notre association a soutenu très activement l'initiative URBADEM pour encourager une égalité de traitement entre les différents propriétaires de parcelles visées par le développement d'un périmètre sous forme de PLQ. Le but de cette initiative était de donner plus de poids aux Communes et aux propriétaires des parcelles concernées pour qu'ils puissent participer activement à l'élaboration de PLQ, avec la précision que dans l'hypothèse où plusieurs PLQ seraient proposés, c'est le peuple qui trancherait avec une votation populaire communale.

Que dire contre ce principe démocratique ?

b. *Arrêt du Tribunal fédéral*

Le Conseil d'Etat et l'Association des promoteurs et constructeurs genevois ont contesté la légalité de l'initiative URBADEM.

Malgré cette forte opposition le texte de l'initiative a été validé en totalité par le Tribunal fédéral qui a ainsi donné son aval pour une démocratisation de l'aménagement du territoire à Genève.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le numéro de cet arrêt est le suivant : 1C_644/2021 et 1C_638/2021. Nous invitons à la lecture de ce dernier car son contenu est très explicite.

c. Constat du Grand Conseil et contre-projet

Toutes les lumières étaient donc au vert pour que le Grand Conseil puisse représenter les habitantes et habitants du Canton de Genève en leur permettant de se prononcer sur l'aménagement de notre territoire, en votant le texte de cette initiative.

Or, les débats ont été bien plus compliqués que prévu.

Etonnamment, des réticences sur une démocratisation de l'aménagement de notre territoire, respectivement le respect du principe d'égalité de traitement ou de propriété ont été remis en cause par des argumentaires non justifiés ayant principalement pour but de faire échouer l'initiative.

Différentes versions de contre-projets matérialisées par la modification de la base légale applicable, soit l'art. 5A LGZD, ont circulé pour tenter d'emporter une majorité de votes, étant précisé qu'une très large majorité de Députés ont quand même admis que le système actuel devait être réformé.

Après de longues discussions et débats avec divers partis politiques, la lumière au bout du tunnel est finalement venue des services du Département du territoire lors d'une réunion de la dernière chance avant de passer au renvoi par le Grand Conseil du texte de l'initiative en votation.

Le principe qui s'est ainsi dégagé des discussions a été d'encourager une concertation beaucoup plus contraignante au tout début du processus d'élaboration d'un projet de PLQ pour s'assurer à tout le moins que la majorité des propriétaires des parcelles visées acceptent d'aller de l'avant avec le PLQ élaboré d'un commun accord.

En d'autres termes et pour l'expliquer simplement, au lieu de prévoir la possibilité pour les propriétaires du périmètre concerné de présenter plusieurs PLQ alternatifs et dans ce cas d'organiser une votation communale contraignante pour les départager, le contre-projet s'est orienté vers une assurance d'obtenir en amont l'accord de la majorité des propriétaires concernés pour l'élaboration d'un seul PLQ, à défaut de quoi la population devrait être consultée pour donner son avis sur le PLQ en question.

La majorité des partis politiques ont réussi à se rejoindre autour de ce texte et le Comité d'initiative d'URBADEM a également pris la décision d'accepter ce compromis qui viendrait déjà améliorer de manière très significative la situation actuelle. Les partis de droite ont joué un rôle important dans ce consensus, manifestement conscients des enjeux pour leur électorat.

Cela étant, pour être en mesure de faire adopter le contre-projet qui a fait l'objet de ce consensus et ainsi faire partir le délai référendaire de ce contre-projet, l'initiative URBADEM a dû être retirée et une loi a été votée au Grand-Conseil (validation du contre-projet).

Toutes les lumières étaient donc à nouveau au vert pour que le compromis politique puisse enfin aboutir à une démocratisation de notre aménagement du territoire.

d. Votations

Malheureusement, les partis de gauche ont déposé un référendum contre la loi votée par le Grand Conseil et le peuple a refusé cette modification légale, ramenant l'ensemble des parties à la situation actuelle dont il a été très largement reconnu par la majorité de Députés qu'elle devait être réformée...

e. Révisions des anciens PLQ

Le Tribunal fédéral a par ailleurs rendu une autre décision encourageante en matière d'aménagement du territoire, dans laquelle il a validé une initiative visant à sauver le Vallon de la Valleyre à Mont-sur-Lausanne.

Dans cette affaire, les initiants ont condamné l'exécution d'un plan localisé de quartier trop ancien qui était devenu contradictoire aux préoccupations contemporaines pour la préservation de la nature et ils ont été suivis par le Tribunal fédéral.

Par cette nouvelle décision, la plus haute autorité judiciaire de notre pays a donc confirmé que les préoccupations de la population doivent être considérées comme étant centrales en matière d'aménagement du territoire.

Dans ce contexte bien spécifique, le Département avait annoncé, il y a un certain temps déjà, qu'il était en train de réviser un certain nombre de PLQ dans le Canton de Genève, dans la mesure où ils sont trop anciens et plus adaptés aux considérations actuelles, notamment en termes de préservation de notre environnement.

Très étonnamment, notre association n'a toutefois jamais été approchée dans ces démarches de révisions, ne serait-ce que pour donner son avis sur les travaux en cours... Il en va de même à notre connaissance de tous les autres représentants des milieux immobiliers généralement consultés ou même des propriétaires des parcelles concernées par ces supposées modifications de PLQ.

A ce jour, nous ignorons donc si ce travail a effectivement été réalisé, sur quels PLQ exactement et surtout quels étaient/sont les objectifs du Canton dans ce processus de révision...

f. Conclusions

Au regard des deux décisions récentes du Tribunal fédéral susmentionnées, nous estimons qu'il est grand temps que nos autorités politiques placent enfin les habitants du Canton au cœur de la

réflexion en matière d'aménagement du territoire, cela d'autant plus que la modification du Plan Directeur Cantonal est en cours, avec l'intégration de la préservation de notre environnement vivant comme l'un des objectifs principaux.

Cela passe nécessairement par une réforme du système actuel, avec la modification de la disposition légale en matière d'élaboration de PLQ, soit l'art. 5A LGZD, pour aboutir à un consensus au Grand Conseil.

Concernant à présent l'actualisation des PLQ trop anciens en tenant compte des défis environnementaux auxquels nous faisons tous face, une question centrale devra être analysée par le Département, s'il veut être cohérent avec sa politique de réduction de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Cette question sera de calculer une projection de l'impact environnemental des nouveaux quartiers en réalisation de ces PLQ **en termes d'émissions de CO2 en valeur absolue** en comparaison avec les émissions des quartiers de villas appelés à disparaître. C'est uniquement suite à cette analyse que le processus de révision devrait être mené. Or, nous ignorons si ce travail a été fait, vu que le Canton n'a pas rendu public ses travaux à ce sujet.

C. Cas SEYMAZ SUD

Un autre cas est aussi révélateur concernant les problèmes de blocages connus dans le Canton de Genève en matière d'aménagement du territoire.

Dans un quartier très spécifique désigné comme étant la quartier Seymaz-Sud, des habitants et propriétaires de parcelles ont décidé de pendre leur destin en main.

A travers l'association de quartier réunissant la quasi-totalité des propriétaires des parcelles d'un périmètre défini, l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud a organisé un grand nombre de réunions pour dégager un consensus sur l'aménagement futur de ce périmètre.

Grace à ces réunions, les propriétaires sont arrivés à un consensus.

Ils ont ainsi accepté la modification de zone proposée par le Conseil d'Etat pour que le périmètre en question passe en zone ordinaire 3, tout en encourageant une motion votée également par le Grand Conseil pour que le Département prépare avec eux un PLQ respectant des orientations définies.

Le Grand Conseil a ensuite suivi le Conseil d'Etat et ces habitants en votant simultanément une loi pour la modification de la zone en zone ordinaire 3 et en adoptant une motion pour que le Département rédige un PLQ de concert avec les propriétaires concernés.

A nouveau, toutes les lumières étaient au vert pour que la construction de logements puisse rapidement se faire dans ce quartier avec cette fois-ci un consensus de la quasi-totalité des propriétaires des parcelles du périmètre concerné.

Or, dans ce cas également, les partis politiques de gauche ont décidé de lancer un référendum à l'encontre de la loi votée par le Grand Conseil, en s'opposant ainsi à la volonté de ce Grand-Conseil, du Conseil d'Etat et des propriétaires concernés qui souhaitaient agir de concert pour l'aménagement du périmètre...

Sur la base de l'ensemble de ces considérants, Pic-Vert formule les propositions suivantes :

PROPOSITIONS POUR CONSTRUIRE AUTREMENT A GENEVE

1. Etablir un inventaire de la biodiversité sur tout le territoire cantonal, incluant la zone villas, avant toute planification territoriale.

Pour la zone villas, il conviendrait donc de poursuivre les études initiées par Pic-Vert et ses associations partenaires de concert avec le Canton dans un partenariat équilibré intégrant les habitants.

2. Prioriser l'étude des quartiers de villas dont les associations ont manifesté le souhait de participer de manière proactive.

Etablir dans ces quartiers une cartographie identifiant les biotopes ou les espèces et les corridors ou réservoirs de biodiversité contribuant à l'infrastructure écologique (IE) en milieu urbain.

3. S'entendre sur les mesures d'entretien, de préservation spatiale et de connectivité qui garantissent la préservation de ces espaces et de ces espèces et d'une IE fonctionnelle.

En l'état, nous proposons les critères suivants :

Critères de biodiversité et écologie

- Présence d'espèces rares et menacées : un biotope est considéré comme important s'il abrite des espèces végétales, animales ou fongiques rares ou menacées.
- Contribution à la biodiversité : sa valeur est déterminée par sa capacité à maintenir et à développer la biodiversité locale.
- Fonction de refuge ou de reproduction : pour des espèces protégées, comme les sites de reproduction de batraciens.
- Rôle écologique spécifique : importance particulière en raison par exemple de son rôle de corridor biologique, de biotope relais ou de réservoirs de biodiversité.

Critères de rareté et de conservation

- Rareté du milieu : prairies maigres ou extensives (mesobromion) par exemple

- Irremplaçabilité : si les conditions stationnelles et topographiques qui le caractérisent le rendent irremplaçable ou difficilement remplaçable, il revêt une importance accrue.
- État de conservation, évolution, revalorisation et résilience face aux changements climatiques.

Critères liés à la qualité paysagère et humaine

- Qualité paysagère : contribuant particulièrement à la qualité du quartier en termes de paysage notamment.
 - Valeur culturelle et historique : la valeur patrimoniale peut être particulièrement élevée dans les quartiers anciens et en relation avec le bâti.
4. Prendre en compte le résultat de ces études de biodiversité au regard de la liste mentionnée ci-dessus sous chiffre 3 pour planifier un aménagement du territoire cohérent aux objectifs que le Canton s'est fixé, notamment en intégrant l'infrastructure écologique de bonne qualité qui aura été identifiée par les études dans le Plan Directeur Cantonal 2050.
 5. Inclure dans la réflexion de l'aménagement du territoire la zone agricole, sans tabou.
 6. Simplifier la législation et la réglementation, voire les pratiques administratives pour encourager la transformation du bâti existant afin de garantir la construction de logements en utilisant aussi cette voie.

En raison de la réforme énergétique, des travaux conséquents devront être réalisés sur les bâtiments existants, ce qui constitue un prétexte pour envisager une transformation plus profonde notamment avec des surélévations (qui financeront les travaux d'isolation nécessaires en raison de la nouvelle loi sur l'énergie) et/ou une réorganisation interne des locaux, par exemple avec des transformations de locaux commerciaux en logements.

La pratique démontre que ces options ne sont toutefois que très peu utilisées de par la lourdeur administrative que cela nécessite.

Nous proposons donc de faciliter la transformation de bureaux en logements dans les immeubles possédant déjà une majorité de logement.

Historiquement, de nombreux logements ont été transformés en cabinets de médecins, dentistes, fiduciaires, avocats etc.

Aujourd'hui, nous constatons que ce qui complique cette transformation est le contexte juridique relatif aux normes de bruit générées par le trafic routier. Particulièrement restrictives, elles ont été mises en place en application de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) après la construction des immeubles concernés. Ainsi, une très grande partie de la Ville se trouve maintenant en zone trop bruyante pour convertir des bureaux en logements.

Dans ce contexte, il faudrait pouvoir intégrer dans l'analyse les planifications d'assainissement des rues concernées avec la pose de goudron phono absorbant et l'augmentation de véhicules électriques et prévoir des exceptions pour autoriser les transformations de bureaux en logements lorsque l'immeuble concerné contient déjà une majorité de logements.

Outre l'avantage de remettre rapidement sur le marché un nombre important de logements, ces modifications auraient également l'avantage de redynamiser la vie dans certains quartiers au-delà des heures de travail.

7. Impliquer le public et les propriétaires concernés dans la planification territoriale de leurs quartiers.

Concernant l'élaboration de Plans localisés de quartiers, nous proposons de reprendre le contre-projet de l'initiative URBADEM pour servir de base à des discussions entre les différents partis politiques.

A ce stade, les éléments qui devraient au minimum être repris sont les suivants :

Les propriétaires seront contactés et consultés avant qu'un projet de PLQ ne soit établi.

L'ensemble des documents, procès-verbaux et arbitrages élaborés lors du processus de concertation subséquent seront rendus publics, comme cela a été proposé et accepté dans le cadre des discussions pour l'initiative URBADEM.

Nous proposons ainsi de reprendre la partie traitant de la concertation contenue dans le contre-projet de l'initiative URBADEM (PL 13358-A) qui a suscité l'adhésion et a été validée par les députés du Grand Conseil lors de la séance plénière du 2 mai 2024.

Le consensus a ainsi porté sur une modification de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) suivante :

Art. 5A, al. 1 (nouvelle teneur)

Par le département

1 Le projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune ou des propriétaires concernés selon les modalités prévues par l'article 13A, alinéa 5, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées.

Art. 5A, sous-note de l'al. 2 (nouvelle teneur)

Par la commune

Art. 5A, al. 4 (nouveau)

Dispositions communes

4 Afin d'élaborer un avant-projet de plan localisé de quartier, une première séance de discussion réunissant les particuliers intéressés est organisée par le département ou la commune concernée. Les propriétaires du périmètre pressenti sont invités à participer à cette séance par un pli recommandé, accompagné d'une note d'opportunité exposant les enjeux jusqu'ici identifiés. Les propriétaires d'immeubles ou titulaires de droits domiciliés en dehors du canton ne peuvent invoquer le défaut de réception de l'avis s'ils n'ont pas de mandataire à Genève, l'article 6, alinéa 2, lettres a à c, étant au surplus applicable par analogie. Le processus de concertation peut ensuite être engagé.

Art. 5A, al. 5 début de l'alinéa (nouveau)

Processus de concertation

5 Le processus de concertation visé aux alinéas précédents comporte en principe les trois quatre phases suivantes :

Art. 5A, al. 5, let. a (nouveau)

a) La phase de lancement a pour objectif d'informer la population de l'intention d'élaborer un projet de plan localisé de quartier et de présenter les modalités d'une démarche de concertation adaptée au contexte et aux enjeux qui y sont liés.

Art. 5A, al. 5, let. b (nouveau)

b) La phase de déploiement suit en principe la démarche de concertation définie lors de la phase précédente. Elle peut évoluer en fonction de l'avancement des discussions et des développements du projet. L'ensemble des documents discutés lors de cette phase est rendu public par des moyens appropriés. Leur publication est assurée au fur et à mesure, en particulier par leur mise en ligne, sur le site internet de l'Etat, de la plateforme publique de participation citoyenne pour Genève et sa région.

Art. 5A, al. 5, let. c (nouveau)

c) La phase de restitution vise à présenter publiquement les apports de la démarche de concertation au projet et les éventuels arbitrages effectués. Elle clôt le processus de concertation.

Art. 5A, al. 5, fin de l'alinéa (nouveau)

5 L'ensemble des documents, procès-verbaux et arbitrages effectués lors du processus de concertation subséquent est rendu public.

Art. 5A, al. 6 (nouveau)

6 Le processus de concertation suivi et les actes pris dans ce cadre sont sans effets juridiques. Ils ne sont pas sujets à recours et ne peuvent entraîner l'invalidation ultérieure du plan.

Art. 5A, al. 7 (nouveau)

7 En cas de plan localisé de quartier prévoyant un ou plusieurs sous-périmètres au sens de l'article 3, alinéa 2, les alinéas 4 et 5 ne s'appliquent pas à l'élaboration des avant-projets de plans localisés de quartier ultérieurs.

Art. 6, al. 11 (nouvelle teneur) et 17 (nouveau)

11 Toutefois, dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue sur celle-ci en principe dans un délai de 90 jours à compter de sa réception, sous forme de résolution. Si l'opposition est acceptée, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence. Il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 10. Dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet en cas de préavis communal défavorable ensuite d'un référendum communal et si le Conseil d'Etat entend la rejeter, il saisit préalablement le Grand Conseil d'un projet de loi l'autorisant à statuer sur cette opposition. Le Grand Conseil l'accepte ou le refuse en principe dans un délai de 4 mois. S'il demande des modifications, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence. Si la loi est adoptée et entre en force, il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 10.

17 Les alinéas 1, 4 et 11, ainsi que l'article 5A, alinéas 4 à 7, sont également applicables aux projets de plans localisés de quartier dont le périmètre est sis en partie en zone ordinaire et aux projets de plans localisés de quartier valant en tout ou partie plan de site.

Art. 12, al. 10 et 11 (nouveaux) – Dispositions transitoires

Modification du ... (à compléter)

10 Les modifications apportées à l'article 5A, alinéas 1, 4 et 5 par la loi 13358 modifiant la loi générale sur les zones de développement, du ... (date à compléter), ne s'appliquent pas aux projets de plans localisés de quartier dont l'élaboration a déjà été engagée au moment de son entrée en vigueur.

11 Les modifications apportées à l'article 6 par la loi 13358 modifiant la loi générale sur les zones de développement, du ... (date à compléter), ne s'appliquent pas aux projets de plans localisés de quartier dont la procédure d'adoption est en cours ou terminée au moment de son entrée en vigueur

8. Se donner les moyens de prévoir une densification en zone ordinaire et non pas systématiquement en zone de développement et donc appuyer le projet de Seymaz-Sud.
9. Respecter les votations populaires dans le cadre de l'aménagement du territoire, à l'instar de Cointrin Est et Cointrin Ouest.
10. Accentuer la densification du et au PAV en visant des critères de haute qualité architecturale et environnementale.
11. Faire intervenir l'OCEV dans les procédures d'autorisation de construire, avec des préavis au même titre que l'OCEN, l'OCAN, etc. Sa mission dans ce contexte serait de calculer le bilan carbone de chaque projet en pondérant l'économie grise face à l'économie future de la construction performante à venir. Cet office préaviserait négativement toute construction dont le bilan carbone dépasse un certain seuil (énergie grise > 2 x énergie économisée présumée sur 5 ans d'existence de la future construction par rapport à la construction existante). Pour les projets de moyenne qualité, l'idée est de créer une forme de compensation financière d'énergie grise qui sera utilisé par l'OCEV pour financer la transition écologique.