

Genève, le 6 décembre 2012

Nouvelles densités en zone villa

Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons que le projet de loi (PL 10891-A) a été voté par une très large majorité du Grand Conseil le vendredi 30 novembre 2012.

Cette modification législative a été promue par la Chambre genevoise immobilière pour tenter de répondre à la demande très importante de candidats à l'accession à la propriété qui souhaitent une nouvelle forme d'habitat en zone villas. En outre, la réflexion s'est également orientée pour favoriser l'agrandissement de villas ou, le cas échéant et lorsque cela est possible, créer une seconde villa sur la parcelle ou le groupe de parcelles concernées.

Ce faisant, la philosophie du projet de loi a trouvé un écho favorable puisqu'il répond, d'une manière naturelle, à la problématique de contribuer à résoudre la pénurie de logements, singulièrement dans une zone qui peut, sans contrainte, faire sa part du développement de notre canton.

Dès lors, vous constaterez, que le régime général de la zone villa prévu à l'article 59 alinéa 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) (L5.05) porte le ratio de surface brute de plancher de construction hors sol par rapport à la surface de la parcelle à 0.25. Ce ratio est porté à 0.275 lorsqu'une haute performance énergétique est obtenue respectivement à 0.3 en très haute performance énergétique.

Le régime de la première dérogation connu à l'article 59 alinéa 4 let a de la LCI prévoit, aux mêmes conditions que la loi actuelle mais en y intégrant la possibilité d'une forme d'habitat groupé de passer à 0.4 de la surface de la parcelle. En haute performance énergétique 0.44 peut être sollicité tandis qu'en très haute performance énergétique l'on peut prétendre à obtenir 0.48.

Enfin, le régime de seconde dérogation connu à l'article 59 alinéa 4 let b de la LCI permet, pour les parcelles ou ensemble de parcelles supérieur à 5'000m² et aux autres mêmes conditions prévues par la loi actuelle, de solliciter un ratio entre la surface brute de plancher hors sol et la surface des parcelles de 0.5. Ce ratio étant porté à 0.55 pour la haute performance énergétique et à 0.60 pour la très haute performance énergétique.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

En outre, l'article 59 d alinéa 3 est modifié pour permettre au Département de renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces la surface de plancher des combes dont la hauteur est inférieure à 1.80m (actuellement 2.40m).

L'article 61 alinéa 2 et 3 est modifié pour obtenir une neutralité par rapport à la diminution de la distance minimale à la limite qui est, à teneur de la modification de l'article 69 alinéa 1 et 2 réduite à 5 mètres.

Il faut retenir de ces modifications relatives à la densité que l'ensemble du système actuel comprenant un régime général et deux niveaux de dérogations a été complètement maintenu tout comme les compétences communales qui s'inscrivent dans ces deux niveaux dérogatoires.

Ainsi, il s'est agi de faire glisser le curseur d'augmentation des densités sans bouleverser le régime de la zone qui reste en parfaite conformité avec la loi de 1988.

Nous considérons toutefois qu'il s'agit d'une contribution beaucoup plus contemporaine de la zone villa à l'aménagement du territoire genevois et à la lutte contre la pénurie de logements.

Afin d'illustrer les différences entre la loi actuelle et les nouvelles règles ci-dessus décrites, nous annexons à la présente circulaire la présentation faite par le soussigné à l'occasion des *Sprints de l'immobilier* du 27 septembre 2012.

Nous vous invitons, en outre, à être attentifs à la publication de la loi dans la Feuille d'Avis Officielle puisque celle-ci entrera en vigueur dès le lendemain.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général

Annexe mentionnée.

