



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Office fédéral du développement
territorial ARE
Case postale
3003 Berne

Genève, le 8 juillet 2011
P/1.3.5MM104-11 DETEC

Observations – projet de territoire Suisse

Madame la Conseillère fédérale,
Mesdames, Messieurs,

Nous étions invités à nous prononcer d'ici la fin juin 2011 sur l'avant-projet de territoire Suisse. Nous vous prions d'excuser les quelques jours de retard pris par la présente en raison du très important travail mené dans le cadre des observations formulées au sujet de notre Plan directeur cantonal (PDCn 2030).

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villas, d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs, d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de territoire Suisse.

I. Commentaire général

La Chambre genevoise immobilière salue l'importance du travail effectué par l'ARE ainsi que celui du groupe de suivi politique tripartite « Projet de territoire Suisse ».

Nous vous remercions de nous avoir conviés aux forums organisés entre 2007 et 2008 dans le cadre des démarches participatives.

Notre association est globalement favorable au Projet de territoire Suisse tel que présenté sous réserve de quelques observations contenues dans la présente lettre.

Nous saluons et soutenons la démarche du Projet de territoire Suisse, utile aussi bien dans une vision internationale que supra cantonale, et nous relevons et insistons pour que cet instrument reste **un élément indicatif et de coordination** qui, en l'état de notre système juridique, n'a pas de légitimité démocratique. **Il ne serait pas utile ou opportun de créer un nouvel instrument juridique d'aménagement du territoire.**

Notre association de propriétaires défend et soutient le développement du canton de Genève. À ce titre, de manière responsable, elle a depuis 15 ans formulé des propositions diverses afin de tenter de lutter contre la pénurie de logements qui sévit sévèrement à Genève. Nous soutenons fermement l'objectif de pouvoir réaliser la construction de 2'500 logements par année sur notre territoire de sorte que les engagements pris envers les partenaires et la Charte du Projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois soient respectés. Ce document indique que le canton de Genève devrait construire 50'000 nouveaux logements d'ici 2030.

Nous partageons avec conviction la nécessité de densification des centres urbains et l'organisation territoriale sous forme d'entités multipolaires denses.

Toutefois, nous attirons votre attention sur l'extrême particularité du canton de Genève qui, en l'état, ne dispose pas de réserves à bâtir.

En effet, l'ensemble des changements de zones, de la zone agricole à de la zone de construction, prévu au sein de notre Plan directeur 2001 est quasiment épuisé puisqu'il ne persiste, à ce jour, qu'un seul périmètre pour lequel notre Grand Conseil devra accepter une loi de déclassement.

De plus, Genève est la ville la plus dense de Suisse et ce, de manière très significative. C'est dire, qu'au fond, et s'agissant de la densité, le canton de Genève est particulier puisque la préservation de la zone agricole, des espaces naturels et des paysages y a été remarquable depuis de longues années.

Il suit de ce qui précède que si nous pouvons adhérer au principe de densification des zones urbaines, celui-ci a des limites et, lorsqu'elles sont atteintes, il faudra permettre, comme c'est le cas pour le canton de Genève, de procéder à des changements d'affectations pour créer de nouvelles zones à bâtir.

Nous sommes conscients que ces nouveaux changements d'affectations doivent répondre à des besoins spécifiques (lutter contre la pénurie) et doivent être planifiés, ce qui est précisément la démarche engagée au sein de notre nouveau Plan directeur cantonal 2030.

Notre **conviction** relative à la **densification qualitative des centres urbains** est si importante que nous avons, à nos propres frais, fait réaliser une plaquette qui a pour vocation de divulguer et de convaincre la population des bienfaits d'une densification qualitative ce qui, dans une ville dense n'est pas facile (cf. annexe plaquette Densité et qualité).

Enfin, nous formulons une proposition pour qu'une politique de communication de l'aménagement du territoire soit mise en œuvre.

Notre démocratie ouverte demande des démarches participatives larges, qui, au gré des changements que connaît notre société sont de plus en plus nécessaires pour obtenir l'adhésion de nos concitoyens à des projets urbanistiques.

Il est dès lors de la responsabilité des autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire de mettre en œuvre une politique de communication permettant au citoyen d'appréhender certains éléments de l'aménagement du territoire pour se former sa propre opinion et ce, de manière éclairée.

II. Commentaires de détail

3.3 Développer durablement les territoires urbanisés

Nous sommes favorables à la densification. Toutefois, la Ville de Genève est la plus dense de Suisse et ce, de manière significative. Dès lors, notre canton aura besoin de créer de la zone à bâtir sur la zone agricole. Ces démarches doivent être mesurées et qualitatives.

Nous soutenons fermement que la densification doit s'accompagner d'éléments d'aménagements du territoire qualitatifs tels que les parcs publics, la valorisation des espaces urbains, les places publiques ainsi que la mixité fonctionnelle et sociale.

3.6 Coordonner l'approvisionnement énergétique et le développement territorial

Nous partageons les préoccupations visant à économiser les énergies et développer les énergies renouvelables.

Nous nous félicitons que la loi genevoise sur l'énergie ait bénéficié de notre soutien moyennant l'adoption par notre Grand Conseil d'une vingtaine d'amendements visant à améliorer les performances énergétiques du parc immobilier genevois mais aussi, à inciter les propriétaires à effectuer les travaux susceptibles d'atteindre ces performances.

Nous relevons que désormais et sur notre proposition plus aucun immeuble ne peut être construit dans notre canton sans qu'il soit de haute performance énergétique !

4.1.3 L'espace métropolitain du bassin Lémanique

Nous partageons l'essentiel des considérations émises sous le chiffre 4.1.3.

Toutefois, nous observons que les communes sont parfois réticentes au développement. Nous souhaitons franchement que les objectifs « d'assurer l'accès à des logements appropriés » puissent être concrétisés avec l'aide d'une concertation au sein du groupe de suivi politique tripartite « Projet de territoire Suisse » pour obtenir des recommandations aux communes.

Le dernier chapitre du point 4.1.3 qui traite de la collaboration transfrontalière à l'ensemble de l'espace métropolitain mérite, à tout le moins, de mentionner le Projet d'agglomération Franco-valdo-genevois.

5.2 Recommandations à l'adresse de la Confédération

L'objectif « vérifier la coordination des Plans directeurs avec le Projet de territoire Suisse » doit être tempéré.

Il ne s'agit d'émettre que des recommandations puisque le Projet de territoire Suisse n'est pas un instrument qui s'impose au canton.

5.3 Recommandations à l'adresse des cantons

Le Projet de territoire Suisse forme des intentions de coordination. Il ne s'impose pas aux cantons.

* * * * *

III. Conclusions

La Chambre genevoise immobilière, par l'entremise du soussigné, a participé aux forums organisés entre 2007 et 2008. Nous tenons, ici, à vous remercier de la qualité de l'organisation relative à l'élaboration du Projet de territoire Suisse.

Nous vous remercions d'avoir sollicité nos observations qui, si elles devaient être résumées à l'extrême, mettent en exergue le fait que la ville de Genève est d'ores et déjà la plus dense de Suisse et que notre canton ne dispose pas, en l'état, de réserves à bâtir.

Au regard des objectifs mentionnés visant à « assurer l'accès à des logements appropriés », il s'agira de constater que le canton de Genève doit procéder à des changements d'affectation de la zone agricole et ce, en parallèle avec les très importants efforts qu'elle mène en termes de densification, de mutation de quartiers urbains et de développement de sa couronne suburbaine.

Enfin, nous attirons une attention particulière sur notre proposition de favoriser et soutenir une politique de communication de l'Aménagement du territoire.

Il ne nous semble pas très réaliste de fonder l'aménagement du territoire contemporain sur des démarches participatives alors que, de manière bien légitime, notre population ne dispose pas toujours de repères en matière d'aménagement du territoire de sorte que les enjeux restent, fort malheureusement, souvent méconnus. Il s'agit de combler ce manque en communiquant.

Réitérant nos remerciements pour nous avoir sollicités, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère fédérale, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments respectueux.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général

Annexe mentionnée.