

Aménagement

«L'Etat m'interdit de bâtir trois villas chez moi»

Le Canton a décrété un moratoire sur des zones villas destinées à s'urbaniser. Grogne chez les propriétaires

Christian Bernet

Ce devait être une bonne affaire. Max, c'est ainsi qu'il veut qu'on le nomme, comptait mener une jolie opération sur sa parcelle. La maison de ses parents, érigée en 1958, nécessitait des rénovations. Il prévoyait alors de la démolir pour construire à la place trois villas contiguës. «J'en aurais donné une

«On a fait croire aux propriétaires qu'ils pouvaient devenir des promoteurs immobiliers»

Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat en charge de l'Aménagement

à ma fille, que j'aurais financée en vendant les deux autres.»

A deux pas de Palexpo, ce retraité aurait facilement trouvé preneur. Mais il lui faut déchanter. L'Etat refuse de lui accorder une autorisation en brandissant un article de loi au nom étrange: «le refus conservatoire». En clair, son terrain est gelé car l'Etat veut urbaniser cette zone et y construire de grands immeubles. «Ça prendra des années. En attendant, je ne peux pas construire et personne ne voudra acheter cette vieille maison qu'il faut retaper.» Un recours a été déposé. La justice tranchera (*lire ci-dessous*).

Max n'est pas un cas isolé. Des centaines de propriétaires pourraient connaître les mêmes entraves. Car pour construire assez de logements, Genève a prévu de grignoter 11% de la zone villas pour réaliser des immeubles. A la place de 2500 villas, on peut réaliser 25 000 logements. Pour cela, il faut modifier le statut de ces terrains. Mais la procédure est longue et, pendant ce temps, il faut éviter que les maisons ne poussent. Car à chacune d'entre elles, c'est une nouvelle famille qui s'installe pour de longues années. Ce qui reporte la venue des futurs immeubles. Les urbanistes appellent ceci «la dureté foncière».



Max rêve d'offrir une villa à sa fille. Mais l'Etat, qui veut urbaniser la zone, l'en empêche. OLIVIER VOGELSANG

Or, cette dureté augmente. En 2010, les députés ont permis de relever, par voie dérogatoire, la densité de la zone villas. Cela permet à un propriétaire d'ajouter une villa au fond du jardin. Et ça marche. «La construction a été multipliée par trois», relève Christophe Aumeunier, à la Chambre genevoise immobilière (CGI).

Promoteurs immobiliers

«Dans les secteurs à urbaniser, cette densification a été une mauvaise idée», déplore le conseiller d'Etat Antonio Hodgers pour qui «on a fait croire aux propriétaires qu'ils pouvaient devenir des promoteurs immobiliers». Avec l'aval du Grand Conseil, il a décidé de geler ces terrains en les plaçant dans des «zones réservées». Seuls de petits aménagements y sont autorisés, mais pas de nouvelles

villas. Il peut ainsi geler les terrains durant cinq ans.

Avant même de créer ces zones, une carte en a été publiée. C'était l'été passé. Depuis, les propriétaires grognent. «Certains ne peuvent plus contracter d'hypothèque sur leur maison car la banque ne sait plus quelle valeur lui donner», dénonce Christophe Aumeunier. Nous avons reçu beaucoup de plaintes. Le gel de cinq ans porte une atteinte disproportionnée à la propriété.»

Selon lui, l'Etat ferait mieux de déclasser d'emblée ces terrains pour en faire des immeubles. «Cela lui éviterait une double procédure, pleine d'oppositions.»

«Ce n'est pas possible, rétorque Antonio Hodgers, qui souligne que la CGI était favorable à ces zones réservées. Pour déclasser, il faut un projet urbain concerté

avec les communes. Cela prend du temps. Nous ne voulons pas avancer avec les bulldozers.»

Une partie sous cloche

Antonio Hodgers ne va toutefois pas mettre les 11% de la zone villas sous cloche. «Nous allons lancer les enquêtes publiques, mais seulement pour 5% de la zone villas, ce qui représente environ 1200 propriétaires.» Dans ces secteurs, l'Etat disposera de cinq ans pour mener à bien un projet urbain et déclasser les terrains. Cela concerne surtout des secteurs au Grand-Saconnex et à Onex. Dans les 6% restants, l'Etat va refuser d'accorder des dérogations pour densifier. «Il est absurde, conclut Antonio Hodgers, de laisser construire des villas si on les démolit plus tard.» Voilà qui vaudra sans doute de longues bagarres juridiques.

Une course contre la montre

● De sa maison, Max regarde chez ses voisins. On y construit deux rangées de villas contiguës. Les mêmes qu'il souhaite réaliser. Mais lui est arrivé trop tard. Il a déposé sa demande d'autorisation en été 2014. L'Etat venait alors de décider d'ouvrir la procédure pour déclasser la zone afin d'y construire des immeubles. Il a alors prononcé un refus conservatoire au dossier de Max, ce qui lui donnait un laps de temps pour déclasser.

Max a tout de même fait

instruire son projet par l'administration. Il a été refusé le 6 mars 2015. Un second projet, modifié à la suite de préavis défavorables, a subi le même sort.

Pour l'avocat de Max, le Canton a trop tardé. «Après avoir prononcé le refus conservatoire, l'Etat disposait d'une année pour lancer la procédure de déclassement, commente Andreas Fabjan. Or, passé ce laps de temps, il ne l'avait pas fait. Il fallait donc laisser mon client construire.» Pour l'avocat,

ce délai commençait en été 2014, quand la première demande a été faite. «Mais l'Etat retient la date du 6 mars 2015 pour le faire débiter. Il veut gagner du temps, c'est de la mauvaise foi.» Il a fait recours.

La procédure étant en cours, l'Etat ne commente pas l'affaire dans le détail, se contentant d'affirmer que deux demandes ont été faites. «Je suis très déçu de la manière dont on traite ce dossier», conclut Max, qui n'a plus qu'à attendre la décision de la justice. **C.B.**



Depuis plusieurs années, cet arbre s'assèche inexorablement. Il souffre aussi de «stress urbain». LAURENT GUIRAUD

L'abattage d'un grand orme va bloquer le trafic

Cet arbre mourant est situé au milieu du carrefour, à la place des Eaux-Vives. Un remplaçant sera planté ce printemps

L'abattage d'un grand arbre va perturber le trafic ce dimanche à la place des Eaux-Vives. Cet orme d'au moins 20 mètres de haut et d'une belle envergure se trouve sur un îlot, en plein milieu du carrefour. La circulation doit donc être restreinte pour les travaux.

Planté au début des années 40, l'arbre montre depuis plusieurs années des signes de fatigue et d'assèchement. «Dès 2008, nous avons constaté que des branches séchaient, explique Jean-Gabriel Brunet, adjoint de direction au Service des espaces verts (SEVE) de la Ville de Genève. Chaque année, nous enlevions le bois mort et faisons des coupes d'allègement. Nous avons aussi mis des haubans pour que les branches se soutiennent entre elles.» Mais l'orme a continué de s'assécher, devenant dangereux pour les passants. «Depuis deux ou trois ans, il fait une descente de cime, précise le spécialiste. C'est-à-dire que l'arbre sèche du haut vers le bas. C'est

le signe que la sève n'arrive plus à monter dans les branches du haut. Le quart de l'arbre est touché.» Il montre aussi un autre signe de fatigue: la microphyllie, soit des feuilles trop petites.

Cet orme avait pourtant des prédispositions de résistance à la graphiose, une maladie qui a fait des ravages parmi ses congénères en Europe. Mais il est victime de «stress urbain»: «Il n'y a pas la moindre verdure autour de lui, les racines n'ont plus de place pour grandir car le sous-sol est occupé par toutes sortes d'infrastructures et il a souffert de diverses pollutions, comme les sels de déneigement. Dans la nature, un orme peut vivre 200 ans, mais en pleine ville, son espérance de vie se situe entre 60 et 80 ans.» La sécheresse de l'été dernier a encore aggravé la situation.

Ce printemps, un autre orme sera planté à la place. Issu de la pépinière municipale des Bornaches, à Perly, c'est un descendant de l'orme historique de la promenade de la Treille, qui est aussi résistant à la graphiose. Il mesure déjà 4 à 5 mètres. Quant à l'arbre abattu, il sera transformé en planches et en copeaux pour le bois de chauffage. **Antoine Grosjean**

Solidarité

30

Soit le nombre de marchés et supermarchés genevois qui accueilleront, ce vendredi et demain, l'opération de Terre des hommes Suisse intitulée «Des mouchoirs pour la solidarité». Pour qui? «Pour celles et ceux qui se sentent solidaires de milliers d'enfants défavorisés dans des pays du Sud, qui peuvent ainsi leur permettre d'être protégés, d'accéder à une éducation et à une alimentation adéquates.» En 2015, les Genevois ont acheté pour près de 40 000 francs de mouchoirs à Terre des hommes. **T.H.M.**

Salon de l'auto Bentley reçoit le titre du plus beau stand du Salon

Le Club de publicité et de communication de Genève (CPG) a invité cette année des étudiants de la Haute Ecole d'art et de design pour participer à l'évaluation des stands. Ce jury réuni a décerné son premier prix, confirmé par ses aînés, à la marque Bentley, gratifiée de ce 13e trophée du Creativity Award. Une mention spéciale a été attribuée à Rolls-Royce, alors que le coup de cœur est allé au stand de la marque Abarth. Le jury a aimé «l'espace accessible et intuitif» de la firme lauréate. **T.H.M.**

PUBLICITÉ

www.visilab.ch

24%
Lara Gut

67%
Bernhard Russi

VOTRE ÂGE = VOTRE % de réduction sur votre monture*

VISILAB

VISILAB LABEL DE QUALITÉ SUISSE

Visilab dans votre région > Genève: Balexert / Confédération Centre / Eaux-Vives 2000 / La Praille / Les Cygnes / Meyrin Centre / Planète Charmilles / Rue de Rive 7
Centre commercial Thônex / Lancy-Centre • Chavannes-de-Bogis: Chavannes Centre • Signy: Signy Centre