

Urbanisme

Mark Muller rassure les propriétaires de villas

Les propriétaires de maisons individuelles s'inquiètent du devenir de la zone villa dans le canton

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI)

La section de propriétaires de villas de la Chambre genevoise immobilière (CGI) a tenu son Assemblée générale annuelle le 21 septembre, à l'auditorium Louis-Jeantet. Pas moins de 230 personnes y ont participé.

A cette occasion, le président du Département cantonal des constructions et des technologies de l'information (DCTI), le conseiller d'Etat Mark Muller, avait été invité à s'exprimer sur les sujets qui sont d'actualité pour les propriétaires de villas et qui posent des questions délicates. Les propriétaires de villas ont en effet des interrogations légitimes relatives au devenir de la zone villa, aux conditions auxquelles les modifications de zones pourraient avoir lieu, respectivement aux instruments de mise en œuvre de la politique du DCTI visant à densifier une partie de la zone villa. Il s'agissait ici de bénéficier de la définition de la politique qu'entend mener le Conseil d'Etat en matière de zone villa.

Contraintes démographiques

Au cours de son allocution, Mark Muller a rappelé que notre région et Genève ont plusieurs défis à aborder en matière de construction de logements. Les études du Projet d'agglomération ont conforté les statisticiens suisses et français dans l'assurance que notre région reste très attractive et qu'elle accueillera plus de 200 000 nouveaux habitants d'ici à 2030 (selon des projections raisonnables). Ainsi, loin d'être un objectif pour les autorités, les projections démographiques sont une contrainte à prendre en compte afin de maintenir la prospérité et une qualité de vie à laquelle nous sommes attachés.

Dès lors, il résulte des accords entre la France et la Suisse. Ceux-ci pré-



Pour Mark Muller et le Conseil d'Etat genevois, il faut d'inciter les propriétaires de villas concernés par des modifications de zones à libérer volontairement les terrains, mais en trouvant des solutions de remplacement économiquement viables pour eux. PATRICK GILLIERON LOPRENO



Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI

cisent, notamment, que Genève doit rattraper son retard en matière de construction de logements. Fort de ce constat, et afin d'atteindre l'objectif proposé de construire 2500 logements par année en moyenne jusqu'en 2030, afin de produire 50 000 nouveaux logements à Genève, le Plan directeur cantonal a été élaboré, puis mis à l'enquête publique. Celui-ci propose une vision cohérente de préservation de la nature et de notre paysage en insistant sur des axes structurant des transports publics forts. Cet acte de planification a obtenu le prix de l'urbanisme européen en 2010. Ainsi, le Plan directeur cantonal proposé répond aux objectifs affirmés, sans pour autant clore la discussion et en étant conscient que celui-ci fera encore l'objet de concertations. Les axes proposés sont, une densification pour préserver le sol d'une part, notamment au centre-ville par le remplissage des dents

creuses et les surélévations. Ce sont, d'autre part, des régénérations du périmètre proche du centre tel que Praille-Acacias-Vernets ou Artamis. Ce sont encore des déclassements de la zone agricole. Enfin, des propositions de modifications de zones villas existantes.

Il faut distinguer les zones de développement déjà existantes occupées par des villas pour lesquelles il s'agit de mettre en œuvre les instruments d'urbanisme tels que les Plans de quartiers des zones de développement à créer par déclassements de zones villas.

Modifier le régime zone villa

Malheureusement, les zones de développement existantes n'offrent actuellement plus beaucoup de potentiel puisqu'elles ont été vouées à l'accroissement de la couronne suburbaine dans les années cinquante déjà.

Il faut en conséquence penser à modifier le régime zones villas existantes en nouvelles zones villas pour soutenir l'effort correspondant à l'intérêt public cantonal de résoudre la pénurie de logement et répondre aux besoins des Genevois.

Alors que la zone villa représente environ 50% des zones constructibles

du canton, le projet de Plan directeur cantonal prévoit le déclassement d'environ 12% de la zone villa. Il s'agit de mesures d'aménagements du territoire prévus essentiellement proches des centres urbains et des transports publics. Ce sont des mesures qui n'impliquent pas des déménagements à court terme des propriétaires de villas ou l'obligation de vendre leurs villas. À ce titre, elles font parties des mesures planificatrices.

Ainsi, Mark Muller et le Conseil d'Etat genevois considèrent qu'il s'agit d'inciter les propriétaires de villas concernés par ces modifications de zones à libérer volontairement les terrains dont il est question en trouvant des solutions de remplacement sous forme de villa ou de PPE, mais dans tous les cas en assurant une opération économiquement viable pour le propriétaire.

Cet exposé a porté la politique du Conseil d'Etat en matière de développement de Genève en préconisant de continuer à pouvoir accueillir de nouvelles entreprises et ainsi de rester parmi les villes européennes compétitives (en évitant le déclin et le chômage). Ce message a été bien accueilli par les propriétaires de villas.