



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

**Conseil administratif de la Ville  
de Genève**  
Palais Eynard  
Rue de la Croix-Rouge 4  
Case postale 3983  
1211 GENÈVE 3

Genève, le 5 juin 2024  
P/1.1/NA202-24

## **Observations relatives au Projet de Plan directeur communal**

Madame la Maire,  
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers administratifs,

La Chambre genevoise immobilière vous transmet ses observations relatives au Plan directeur communal pour lequel une enquête publique a été ouverte jusqu'au 5 juin 2024.

La Chambre genevoise immobilière est l'association, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève. Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 7400 membres répartis en sections de propriétaires de villas, d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles commerciaux et industriels. Notre association est la seule association de propriétaires du canton à disposer de la qualité d'association d'importance cantonale.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de Plan directeur communal dont il est question, raison pour laquelle nous sommes légitimés à vous présenter nos observations.

### **I. À la forme**

Nous entendons ici saluer la forme du projet de Plan directeur communal qui apparaît comme étant claire et structurée. Les illustrations, sous forme de schémas de cartes, très présentes, sont également particulièrement appréciées. La forme requise est ainsi respectée au sens de la LaLAT.

### **II. Au fond**

En premier lieu, il s'agit de rappeler que les compétences communales en matière d'aménagement du territoire sont extrêmement restreintes à Genève. En effet, le Plan directeur communal doit respecter le droit fédéral, le droit cantonal, toute autre disposition de rang supérieur au rang réglementaire communal, et bien sûr, le Plan directeur cantonal.



Ce n'est que dans ce contexte, que peut s'inscrire l'élaboration du Plan directeur communal 2040. C'est la raison pour laquelle, les éléments relatifs à la gestion du domaine public et des espaces publics sont si importants qu'ils devraient faire l'objet d'une fiche de programme et mise en œuvre.

### III. Partie 1 : concept directeur

#### Une ville-centre

Nous soutenons la vision proposée par la Ville de Genève qui s'inscrit comme une ville-centre et attractive au sein d'une agglomération multipolaire et équilibrée avec, pour ambition, d'**assumer une part de croissance** tant en termes de construction de logements que d'espaces nécessaires à l'activité économique.

Nous relevons en particulier l'aspect positif de soutenir la création de 10'000 logements supplémentaires telle que prévu par le Plan directeur cantonal tout en recherchant, par ailleurs, d'autres "gisements" de logements possibles (surélévations et changements d'affectation).

#### De la densification à la régénération

La vision proposée de faire usage de l'existant afin de permettre des « détournements » d'usages, respectivement des transformations ou des changements d'affectation, correspond à une impérative nécessité de **revitaliser la ville**. La nécessité d'un développement qualitatif passe par la rénovation, la création et l'extension d'espaces publics, éléments pour lesquels, la Ville a pris beaucoup de retard ces dernières années.

Il s'agit, aussi, de pouvoir accélérer les rénovations des espaces publics de manière qualitative.

Ainsi, **nous souhaitons que la revitalisation de la ville soit plus affirmée** dans ce chapitre lié à la densification et la régénération, notamment en indiquant que les propriétaires immobiliers seront incités à effectuer :

- des **surélévations** d'immeubles ;
- des changements d'affectation de bureaux en logements lorsqu'ils le souhaitent ;
- des opérations de démolitions/reconstructions de manière pondérée et lorsque cela contribue à l'atteinte d'objectifs qualitatifs.

Dans ce contexte, la **coordination des rénovations des espaces publics avec la pose du chauffage à distance (CAD)** est essentielle. Il s'agira d'avoir une coordination exemplaire entre les intervenants afin que la mutation urbaine soit qualitative, mais également que les travaux soient réalisés dans des délais courts de sorte que la population maintienne son adhésion à cet ambitieux projet.

#### Une ville productive, circulaire et attractive

Notre association est dubitative au regard de certaines affirmations tendant à indiquer que les commerces de proximité doivent s'établir dans les quartiers. En effet, il apparaît que les mutations profondes du commerce de détail sont issues de facteurs exogènes qui nous échappent assez largement.

Ainsi, l'implantation de telles catégories d'activités ne se décrète pas. Il s'agirait de se concerter d'une manière plus approfondie avec les milieux du commerce afin d'avoir une appréhension plus fine de leurs besoins et, en réalité, de leurs possibilités d'implantations. À cet égard, il ne fait aucun doute que le Plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève est une entrave majeure.

Nous souhaitons qu'à travers le Plan directeur communal, la Ville de Genève envisage une modification du Plan d'utilisation du sol qui, aujourd'hui, est trop rigide et entrave la liberté économique.

Les expériences de gestion des arcades par la Gérance immobilière municipale pourraient mettre en lumière les difficultés engendrées par la rigidité du Plan d'utilisation du sol qu'il convient donc d'assouplir.

#### IV. Stratégies d'aménagement

##### Requalifier les anciens faubourgs

Nous soutenons l'idée d'une augmentation de densité par le biais de la construction de quelques dents creuses qui peuvent persister. Il s'agira surtout d'inciter les propriétaires à surélever leurs immeubles. En effet, **cela fait sens au moment où les propriétaires s'apprêtent à effectuer des travaux d'importance pour réaliser la transition énergétique qu'ils soient encouragés à surélever** leurs bâtiments.

La participation de la Ville à l'identification d'ilots qui se prêteraient plus particulièrement à ces opérations serait appréciable afin de dégager une harmonie du quartier pour laquelle l'on suivra quelques recommandations simples.

Un assouplissement du Plan d'utilisation du sol serait bienvenu afin de redynamiser les rez-de-chaussée et de les maintenir ouverts au public avec des prestations attractives.

##### Les quartiers de villas en zone de développement

Nous partageons le constat selon lequel les quartiers de villas situés en ville et en zone de développement constituent une partie relativement importante de la capacité d'accueil de la Ville.

Il s'agit donc, à nos yeux, de **réaliser de véritables "morceaux de ville"** par des opérations de démolitions et de constructions d'un quartier qui intégrerait en son sein, l'ensemble des services utiles à la population. Le projet de plan directeur communal présentant une volonté de densification qualitative, l'ambition, dans ces quartiers de maintenir 30% de pleine terre au minimum, ne peut pas être réaliste sans s'accompagner de mesures de compensation. En effet, le maintien d'un pourcentage de pleine terre sans modification des gabarits a pour conséquence de diminuer la densité ce qui ne serait pas responsable quant à l'utilisation du sol.

Ainsi, nous ne sommes pas opposés au maintien de 30% de pleine terre, mais pour autant que la densité de ces quartiers soit importante et que, par conséquent, **les gabarits soient notablement modifiés** afin de parvenir à cet équilibre qualitatif.

Nous insistons sur cette question, car nous considérons que la sous-densification est une problématique qui soulève la question de la responsabilité de l'usage du sol, singulièrement dans la ville-centre.

### Les quartiers d'activités monofonctionnels

Réemployer le bâti existant tout en imaginant son potentiel de transformation, de réutilisation et d'intensification est une nécessité incontournable. Nous la soutiendrons.

En revanche, il est inopportun de ne pas considérer des opérations de démolitions et de reconstructions. Nous souhaitons que soit ici intégrée, **l'idée raisonnée, de déconstructions et de reconstructions lorsque cela peut apporter des qualités supplémentaires au quartier.**

### Les quartiers contemporains en zone de développement

Il reste des potentialités dans ces quartiers. Ce constat est partagé. Tout comme les quartiers de villas en zone de développement, il n'est envisageable de maintenir 30% de pleine terre au minimum qu'en agissant franchement sur les gabarits en permettant ainsi une bonne densification.

## **V. Proximité, Mixité économique et circularité des flux**

### Trouver des commerces et des équipements de proximité à 5 min de chez soi

Comme cela a déjà été mentionné, l'implantation de commerces ne se décrète pas dans un secteur économique qui vit, par ailleurs, une mutation et des difficultés sans précédent. Il s'agit d'assouplir le Plan d'utilisation du sol qui constitue des entraves manifestes à la liberté économique, notamment face au défi que doit relever le commerce de détail.

**Nous nous opposons à une nouvelle politique d'acquisition foncière par la Ville.** En effet, ce n'est pas le rôle d'une collectivité publique que de détenir des terrains ou des immeubles pour exercer des activités commerciales. La collectivité publique doit mettre en place des conditions-cadre qui permettent à ces commerces de s'implanter. Pour ce faire, nous répétons qu'il s'agit d'assouplir le Plan d'utilisation du sol et, c'est à juste titre, que, le projet de plan directeur indique qu'il s'agit préalablement de gérer de manière optimale les arcades confiées à la GIM avant de penser soit à contraindre le privé, soit à réaliser des acquisitions foncières nouvelles.

### Un nouveau réseau de mobilité

Nous nous bornerons ici à relever qu'une très forte diminution des transports individuels motorisés est, en l'état, incompatible avec l'ambition déclarée de développer des rues commerciales, même avec des commerces de proximité.

L'éventuelle compatibilité que nous percevons entre ces deux volontés exprimées serait de **créer des parkings souterrains**, ce qui est un élément, à nos yeux, tout à fait manquant dans la réflexion qui devrait être menée par les auteurs du projet de plan directeur communal.

## Partie 2 : Programme de mise en œuvre

### U1 Développer la capacité d'accueil des nouveaux habitants et régénérer la Ville

De manière générale, nous soutenons l'idée de revitaliser la Ville. Au-delà de soutenir la réalisation des 10'000 logements planifiés, il s'agit de rechercher de nouveaux potentiels à travers les surélévations, la réaffectation de surfaces de bureaux ou des déconstructions-reconstructions.

Cette voie de développement est indispensable afin de **revitaliser la Ville**.

Le constat exprimant une peur de la gentrification n'est pas partagé au regard des expériences réalisées sur le territoire de la Ville et qui démontrent que cela n'est pas arrivé.

La favorisation de la densité qualitative et de la mixité des affectations est un enjeu qui nous partageons à travers les incitations qui pourront être faites aux propriétaires d'effectuer des surélévations, des transformations et des changements d'affectation.

### U2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti historique, adapter et transformer le bâti "ordinaire"

Le constat proposé dans les principes d'aménagement de cette fiche selon lequel "la démolition/reconstruction" ne doit plus être une systématique est parfaitement erroné. Ainsi, les opérations de démolitions/reconstructions sont rarissimes. L'on constate que, par principe, elles sont interdites par la LDTR. Il s'agit, pour appréhender avec efficacité la revitalisation de la Ville, de **considérer, de manière raisonnée, des opérations de démolitions/reconstructions**, le cas échéant, en procédant à une modification du cadre légal utile.

C'est à juste titre que la partie bilan de cette fiche interroge sur l'incidence que pourrait avoir le recensement ISOS sur la capacité de modifier l'espace bâti, respectivement de surélever les immeubles. Il faut toutefois rappeler que le recensement ISOS ne s'impose pas par lui-même et que la législation demande, simplement, de le considérer dans la pesée des intérêts que font les autorités cantonales chargées de la préservation du patrimoine.

Ainsi, la fiche U2 pourrait appeler de ses vœux la régénération urbaine souhaitée dans le respect des législations relatives à la protection du patrimoine. Certains assouplissements devraient, ainsi, favoriser le changement.

### U3 Valoriser la Ville productive et circulaire

A nouveau, nous indiquons que le Plan d'utilisation du sol devrait être revu et allégé afin de permettre une plus grande souplesse, ce qui serait évidemment favorable aux objectifs poursuivis par le projet de plan directeur communal visant à inciter que des activités diverses et nécessaires à la vie du quartier s'y développent.

### U4 Mettre en œuvre la stratégie foncière communale

Nous comprenons que la Ville de Genève poursuive des acquisitions foncières pour construire des équipements publics et permettre l'implantation de transports publics en site propre.

Cependant, nous réaffirmons ici que le **rôle des collectivités publiques n'est pas de détenir ou de construire des logements**. À cet égard, nous notons que l'intention émise dans les principes d'aménagement "favoriser la construction de logements, notamment sociaux" est erronée dans le cadre d'acquisitions foncières réalisées par des collectivités publiques. En effet, la Ville entend bénéficier des modalités de la LGL qui permettent, à certaines conditions, de procéder à des préemptions. Celles-ci ne sont applicables que pour la construction de logements d'utilité publique au sens de la LGL (ATF 1C 608/2022). Dès lors, le mot "notamment" n'a pas sa place dans la phrase précitée.

La Ville de Genève est déjà propriétaire de très nombreuses parcelles et nous observons que leur développement semble particulièrement long, respectivement bien plus long que les constructions de logements réalisées par des privés.

La répartition des logements en zone de développement étant strictement réglée par l'art. 4A LGZD, l'argumentaire selon lequel la Ville de Genève aurait pu produire plus de logements sociaux que des développeurs privés n'est pas déterminant.

#### G5 Réaménager la rade

Il est essentiel que la rade soit réaménagée afin que des espaces publics puissent être dévolus au délassement de la population et que le lien entre la Ville et la rade puisse être amélioré. En effet, la proximité à l'eau, de manière générale, n'est pas assez valorisée à Genève. Au-delà de la rade, il s'agit que le projet de plan directeur tende à favoriser les espaces publics et de délassement proches des cours d'eau, sur l'ensemble du territoire communal.

### CONCLUSIONS

En résumé, la Chambre genevoise immobilière préconise une **revitalisation de la Ville** en saluant l'initiative de soutenir la construction des 10'000 logements planifiée par le plan directeur cantonal, mais en souhaitant que soient renforcés les objectifs visant à aider et à inciter les propriétaires pour que les opérations de requalifications urbaines puissent avoir lieu, notamment par :

- La réalisation de **surélévations**, singulièrement à l'occasion des travaux énergétiques ;
- Le **rehaussement des gabarits** en zone de construction 2 et 3 ;
- La favorisation des changements d'affectation de bureaux en logements lorsque cela est souhaité par les propriétaires ;
- La prise en considération de manière raisonnée d'opérations de déconstructions/reconstructions lorsque cela amène de nouvelles qualités au quartier ;
- La **requalification/rénovation et agrandissement des espaces publics** coordonnés avec les efforts privés de régénération de la Ville et l'arrivée du CAD.

Dans ce contexte et afin d'amener dans chacun des quartiers les services et des fonctionnalités utiles aux habitants, il est préconisé de prévoir des assouplissements au Plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève. En effet, le constat de la rigidité de cette réglementation est qu'elle mène, actuellement, à des entraves à la liberté économique.

En outre, nous sommes inquiets et dubitatifs quant à la volonté d'une restriction très forte du trafic motorisé individuel qui ne serait pas accompagné de la **construction de parkings souterrains**. En effet, une telle restriction de mobilité entraînera, de faite, une pression encore accrue sur le commerce de détail et contrevient ainsi aux objectifs décrits de maintenir et développer ce commerce de détail.

Enfin, il nous semble regrettable qu'**une fiche de programme** de mise en œuvre ne soit pas consacrée aux **espaces publics, places publiques et rives du lac et des cours d'eau**. En effet, ces éléments sont présents dans plusieurs fiches de programme et de mise en œuvre, mais nous observons qu'il s'agit finalement, au niveau territorial, de la compétence essentielle de la Ville de Genève.

Dès lors, nous préconisons qu'**une fiche de programme et de mise en œuvre soit ajoutée pour enrichir et développer cette matière**. Il nous semble important d'accentuer et de maintenir les efforts liés à la rénovation, l'agrandissement et l'arborisation des espaces publics ainsi qu'une valorisation de l'accès à l'eau et la connexion entre la ville et l'eau nous semble tout à fait essentiel.

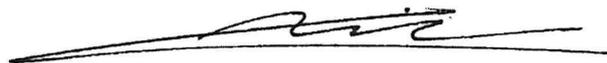
Nous vous remercions de prendre en considération nos observations et nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers administratifs, l'expression de notre haute considération.

Stéphane PENET



Président

Christophe AUMEUNIER



Secrétaire général