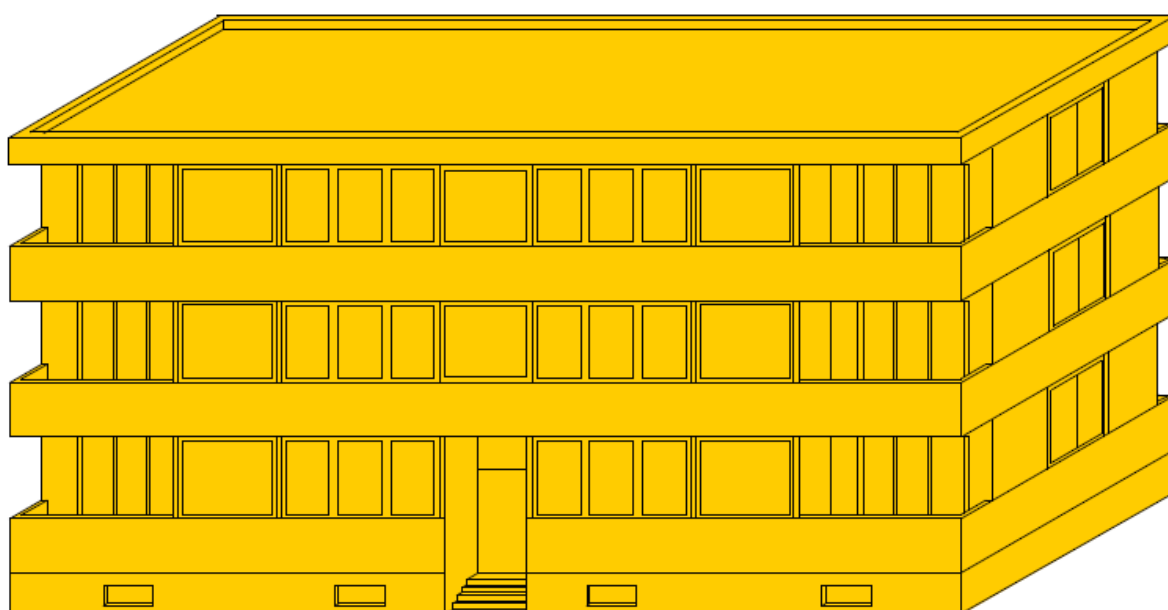




Faut-il « développer » les zones de développement ?

24 août 2016



Lorsque l'on décline du terrain à Genève, en général, c'est pour en faire de la Zone de Développement 3 (ZD3). En clair, il s'agit le plus souvent de déclasser du terrain destiné initialement à de l'habitat individuel afin de pouvoir y bâtir des immeubles de taille moyenne, entourés par un petit îlot de verdure.

La mention « développement » implique quant à elle l'application de certaines règles supplémentaires dont la finalité souhaitée par le législateur vise à favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées. Cette habitude n'est pas récente puisque la naissance de l'association Pic-Vert en 1986, puis son développement rapide, traduisait déjà une inquiétude grandissante des propriétaires de villa à cet égard. Effectivement, avec l'accélération du développement économique de notre canton de ces dernières années, les villas ont tendance à disparaître du paysage, tout comme la classe moyenne qu'elles représentent.

Classement en Zone ordinaire 3

La Zone ordinaire 3 (Z3) est dévolue aux immeubles d'habitation, aux commerces et aux activités économiques du secteur tertiaire. Le gabarit maximum peut atteindre 21 m à la corniche mais, entre autres, la hauteur «ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements le long d'une voie publique».

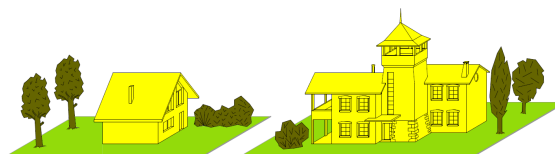
Nous avons donc habituellement un bloc en béton parallélépipédique au beau milieu du terrain, occupé d'un côté par un parking et de l'autre par un peu d'herbe et quelques arbres et des chemins d'accès menant à l'entrée principale. Quoique la densité des habitants soit plus élevée que dans la zone villa antérieure, ces nouveaux volumes ont une densité moindre que celle des immeubles de la ville ; ils représentent la banlieue genevoise.

Si l'esthétique de cette urbanisation reste discutable, il n'en demeure pas moins qu'un propriétaire est libre de vendre son terrain à un promoteur au prix du marché. De la sorte, il peut, grâce à la plus-value apparente engrangée sur la vente de son terrain, se racheter éventuellement une villa équivalente mais moins proche de la ville. Si cet état de fait précipite la mutation d'un quartier, il permet au moins au propriétaire concerné de valoriser son bien sans réaliser de perte financière.

Pour la Zone de Développement, ça se complique...

Parler de classement pour un terrain qui prend de la valeur, c'est logique ; si le terme « déclassement » s'est imposé au fil du temps pour la zone de développement, c'est naturellement pour la raison inverse. Dans la «Zone de Développement» (ZD), le promoteur est contraint de construire un

pourcentage donné de logements sociaux et le propriétaire est contraint de vendre son terrain au prix fixé par l'État (soit CHF1000.-/m²). Toutefois, aucune loi n'oblige, pour le moment, un propriétaire de vendre son terrain à un prix qui ne lui convient pas, ce qui s'apparenterait à une forme de spoliation. Bien souvent ces parcelles peuvent aussi être grevées par un droit de préemption de l'État, ce qui revient à empêcher le propriétaire de vendre son bien au prix du marché. L'unique solution pour éviter de réaliser une perte est de conserver le bien au sein de sa famille. Cet état de fait explique aisément l'immobilisme des Plans Localisés de Quartier depuis près d'un demi siècle, personne n'ayant envie de se sacrifier pour que d'autres en profitent.



Le déclassement en ZD se faisant au nom de l'utilité publique, n'est-il pas dès lors à redouter que par la suite, il puisse impliquer, ou même justifier, un droit d'expropriation ? En effet, la question se pose et l'Etat pourrait bien être tenté, à terme, de sacrifier le droit de propriété sur l'autel de l'utilité publique!

Fort heureusement, comme l'a affirmé le conseiller d'État en charge de l'aménagement du territoire, M. Hodgers, lors de la dernière assemblée générale de Pic-Vert, qu'il se battrait jusqu'au bout pour défendre le droit de propriété. De plus, une telle loi aurait beaucoup de peine à franchir la rampe du Grand Conseil. Le risque semble donc, pour le moment, encore écarté.

Pour ce qui est de la construction d'un immeuble en ZD3, le promoteur, ou le propriétaire désirant bâtir lui-même, est soumis à la fameuse « LGZD », (Loi

Générale sur les Zones de Développement) qui fixe de nombreux détails allant du prix du mètre cube SIA, en passant par la surface moyenne des pièces, et jusqu'au nombre de wc par appartement. Bien que destinées à éviter un gonflement des prix de l'immobilier, ces mesures ont d'abord pour effet de compliquer et de renchérir la phase de développement des projets, ce qui allonge considérablement les délais avant l'obtention d'un permis de construire ! Par ailleurs, après le durcissement de la LDTR soutenue par l'Asloca et finalement entrée en vigueur en 1999, il devint courant d'observer des délais moyens de 8 ans pour voir aboutir un projet. Depuis les dernières votations, il semble bien que cette LDTR soit considérée comme intouchable par les Genevois, malgré ses nombreuses incohérences et le frein manifeste à la construction qu'elle représente.



Lors d'un changement de zone, le cas particulier des grandes parcelles (plus de 5000m² en zone villa) implique désormais un déclassement automatique en ZD3. Cette pratique vise à mettre rapidement de la surface à disposition pour construire tout en limitant les intervenants externes. Cependant, ces terrains ne sont pas si nombreux et si disponibles aux abords directs de la ville, ce qui limite d'autant l'efficacité théorique de cette nouvelle mesure.

Des questions plus politiques que techniques

Lorsque l'on décide de faire partir le propriétaire d'un logement individuel pour le remplacer par plusieurs propriétaires ou locataires, la question se pose également de savoir « QUI » on chasse et « QUI » on met à la place. En réponse à la première question qui peut paraître brutale, on retrouve le plus souvent un contribuable de longue durée incarnant la classe moyenne ou un plus gros contribuable de la classe moyenne supérieure. Une fois exilé sur le canton de Vaud ou en France voisine, la manne fiscale que représentent ces propriétaires est dès lors perdue pour le canton. En réponse à la deuxième question, on constate, sans qu'il soit politiquement incorrect de le faire simplement remarquer, que le tiers de ces nouveaux occupants est au bénéfice d'un logement subventionné (raison d'être de la ZD3) et donc, potentiellement, une population qui « coûte de l'argent » à l'État. Par ailleurs, contrairement aux slogans politiques actuels qui prétendent que « l'on construit pour loger nos enfants », il s'agit bien de loger principalement une population immigrée de fraîche date. Dès lors, cet état de fait est subséquent à des choix politico-économiques et donc, une question à régler à l'échelon politique. Toutefois, en mettant sur le marché de nombreux appartements subventionnés (ZD), on attire fatalement une population correspondante. En mettant sur le marché des appartements en loyer libre, c'est une population plus aisée que nous attirerions... Genève au cours de son histoire s'est souvent enrichie grâce aux différents réfugiés qu'elle a accueillis et c'est bien grâce à eux que, en partie, la cité est devenue riche et prospère. Aujourd'hui pourtant, le canton traîne une casserole de plus de 13 milliards de dettes (sans compter les plus de 7 milliards de la

recapitalisation des fonds de pension de l'État qu'il conviendrait normalement d'ajouter).

Il est donc légitime de se demander si au vu de cette situation préoccupante, augmenter le nombre de personnes défavorisées et dissuader la classe moyenne ou supérieure de s'établir durablement ici est le meilleur moyen de prévoir un avenir serein, à défaut d'être prospère.



Méditation d'un Pic-Vert

L'ASSPROP défend activement la propriété, l'accession à la propriété et le libre choix de son habitat, sous entendu, la possibilité de vivre aussi en villa. Ce combat passe principalement par la défense de la qualité de vie au sein des quartiers de villa mais cela ne va pas sans soulever quelques questions.

Ainsi, comment soutenir aussi bien le propriétaire qui se bat pour sa qualité de vie que celui qui désire valoriser son bien ? Pour préserver les intérêts de tous, il apparaît cohérent d'encourager les propriétaires de biens déclassés en ZD de rester maîtres du foncier et d'éviter une perte économique. Ce choix contribue activement à la sauvegarde de la qualité de vie du quartier. D'un autre côté, le classement d'un terrain en zone ordinaire permet au propriétaire de valoriser légitimement son bien et notre association œuvre aussi pour cela.

Si l'on considère la question sous l'angle de la densification, afin d'éviter que le précieux sol de la zone villa ne soit gaspillé pour de l'habitat moyennement dense, et pour diminuer concomitamment la pression sur les zones villa rescapées, le déclassement en Zone de ville (Z2) proche du centre, paraît dans ce cas moins dommageable.

En abordant le problème sous l'angle de la qualité de vie, donc surtout de la qualité urbanistique, c'est faire le choix d'un habitat moins imposant, s'insérant harmonieusement dans un environnement urbain à échelle humaine tel qu'il se pratique dans les Zones Village (Z4A et B). Si de la zone villa située en banlieue ou même en campagne doit être irrémédiablement déclassée, il apparaît plus désirable que cela se fasse au format villageois, avec une densité à peine moindre que la Z3, des gabarits nettement plus bas, mais une insertion dans le paysage bien plus réussie.

En conclusion, Pic-Vert ne soutient en aucun cas le déclassement de la zone villa mais si celui-ci devient inéluctable, dans l'intérêt de ses membres, la zone ordinaire apparaît préférable à la Zone de Développement. En ce qui concerne la nature de la zone elle-même, la possibilité de soutenir une Zone Village (Z4) contre une « Zone de Banlieue habituelle » (Z3) reste préférable. La continuité entre villas et maisons de village multifamiliales est en effet une façon plus douce de densifier tout en préservant une certaine harmonie.

Christophe OGI
Architecte ECO-BIO

Pour ce qu'il en est du détail des zones à bâtir, nous renvoyons le lecteur à l'article « Zones : de quoi parle-t-on ? » paru en 2012 dans nos colonnes, également disponible sur notre site internet.