
Consultation

Moratoire sur les

Zones Villa

Analyse

31 août 2020

s i a

société suisse des ingénieurs et des architectes
section **genève**

Introduction

Le présent document présente les résultats de l'enquête menée par la CRT de la SIA-GE auprès de ses membres du 11 juin au 5 juillet dans le but de mesurer l'impact du moratoire adopté par le Département du Territoire sur l'application de l'article 59 alinéa 4 de la Loi sur les Constructions et Installations (LCI).

L'enquête était accompagnée d'un texte introductif exposant le sujet et les objectifs de la démarche : il est reproduit ci-après.

Au lancement de l'enquête, le projet de loi 12566 relatif à la densification de la zone villa était encore débattu et les dispositions communiquées par le Département du Territoire le 30 juin n'étaient pas connues.

Le choix a été fait de restituer les résultats de façon exhaustive dans les pages qui suivent. Chacun pourra ainsi en faire sa propre lecture.

Une synthèse précède cette restitution, reprenant les principaux résultats et résumant les traits saillants qui ressortent des commentaires qu'il était possible d'ajouter en fin de questionnaire.

Les organisateurs tiennent à remercier les membres de leur bonne participation. Le nombre et la qualité des retours donnent en effet une valeur particulièrement intéressante à ce sondage. Il va permettre d'alimenter les prises de positions de la SIA dans les groupes de travail auxquels elle a été invitée dans le cadre de la concertation sur le projet de loi. Une diffusion large auprès de l'ensemble des associations professionnelles et instances politiques genevoise sera assurée de même que sur le site internet de la SIA section Genève (www.ge.sia.ch).

Introduction

La dérogation de l'art. 59 al.4 LCI a été introduite en 2010 sur l'initiative des milieux immobiliers et un gouvernement de droite qui y était favorable. L'argument des porteurs du projet était d'augmenter la densité de la zone villa dans un contexte de pénurie de logements. Le texte introduisait un garde-fou en donnant la possibilité au département d'octroyer cette densité supplémentaire. Mais les autorisations de construire ont été systématiquement octroyées pour se prémunir du grief d'inégalité de traitement.

Cette mesure de densification a tellement bien marché que les communes ont été débordées par la transformation de leurs zones villas en étant confrontées aux besoins d'équipements supplémentaires et à la population mécontente de l'évolution de son environnement.

En effet, l'application indifférenciée du doublement (voire triplement) de la densité par parcelle a rapidement posé des problèmes d'insuffisance des réseaux notamment viaires par rapport à l'augmentation du trafic de voitures, de lacunes d'équipements, de transformation radicale de secteurs entiers mal vécue par les citoyens...

Le deuxième grief soulevé par les autorités est celui de la qualité architecturale ou constructive des projets, pas toujours au rendez-vous.

L'établissement du guide pour une densification de qualité (Les nouveaux quartiers-jardins du XXe siècle) en 2017 pour palier à ces problèmes n'a pas eu l'effet escompté, d'autant que les préavis des communes sont couramment écartés dans l'instruction des autorisations de construire.

De son côté l'Etat s'est rapidement rendu compte que cette densification « douce » (pas si douce) réinvestissait le territoire en le bloquant pour une génération (30 ans au moins) avec une densité, certes doublée, mais limitée à 0.44, ce qui produit un nombre de logements ridiculement bas par rapport aux besoins estimés pour le canton.

Introduction

En effet, si on veut rééquilibrer la production de logement entre le canton et sa périphérie comme le préconisent tous les documents de planification depuis 20 ans, il faut produire 2'500 logements par an à Genève. Sachant qu'il n'y a plus de terrains, les quotas de consommation de terres agricoles sacralisées par le peuple ayant été atteint, la seule solution consiste donc à densifier (reconstruire la ville sur la ville). Cela se décline dans les multiples mesures décrites dans le plan directeur cantonal (densification de la 1e couronne, 2e couronne, Grands projets et densification de la zone villa), dont l'avancement fait l'objet d'un monitoring précis.

Pendant ce temps, dans les secteurs où les zones villas sont censées se transformer par modification de zone pour construire des quartiers plus denses avec des prix de foncier bloqués par le mécanisme des zones de développement, les opérations sont bloquées par les oppositions des propriétaires et des citoyens. La montée en puissance de la grogne contre le développement des projets a atteint son sommet avec le résultat des votations du tournant de l'année, en mettant un coup d'arrêt au développement du Grand projet du Grand Saconnex le 24 novembre 2019.

Le moratoire décrété par le chef du département le 28 novembre n'a qu'anticipé le résultat de la votation du 9 février 2020 portant précisément sur la mutation des zones villas de Cointrin initiée de longue date.

Le présent résumé est rédigé par le comite SIA-Ge pour les besoins du questionnaire et n'engage que lui. D'autres informations sont disponibles sur le site de l'Etat (<https://www.ge.ch/document/zone-villas-gel-derogations-concernant-densite>)

Synthèse des réponses et commentaires

La première chose à relever est un bon niveau de participation avec 165 retours. Ils sont le fait d'une forte majorité d'architectes mais aussi de membres de tous les groupes professionnels, notamment les ingénieurs civils.

Les architectes et ingénieurs ont été considérablement impactés par cette décision qui a entraîné pour certains des mesures de sauvegarde, ce qui démontre que la densification de la zone villas représente une activité significative pour les bureaux d'étude genevois.

La brutalité de la décision est dénoncée de même que le manque de concertation avec les professionnels ainsi que les incertitudes sur les délais du moratoire et l'issue des dossiers bloqués.

Sur le fond toutefois, une grande majorité comprend et partage les questionnements suscités par l'application systématique de la dérogation autorisée par l'art.59 al.4. L'idée que l'exigence de qualité architecturale pourrait être renforcée dans les autorisations de construire transparait clairement dans les commentaires.

Ainsi, 50% des participants considèrent que le gel de la densification est une bonne chose pour l'harmonisation de la zone 5, ils sont une majorité à qualifier le moratoire d'utile, voire d'adapté, et souhaitent que l'occasion soit saisie pour s'interroger sur le développement du territoire. La densification de la zone villa reste néanmoins identifiée comme une des réponses à la nécessaire production de logements parmi d'autres. En effet, les membres mettent en avant l'importance de diversifier les formes urbaines et d'opter pour une mixité des tissus et des typologies.

Les commentaires insistent sur l'attente d'une vision sur l'évolution de la ville à long terme, à laquelle il est souhaité que les professionnels soient associés. La mutation de la zone villa est clairement identifiée comme une problématique territoriale à laquelle il s'agit d'apporter des réponses qui réconcilient intérêt public et intérêt privé. Alors que la densification de ce tissu est appréciée comme majoritairement positive, le regret est exprimé à travers les commentaires, qu'elle ne soit pas couplée à plus de contreparties pour l'intérêt public.

Synthèse des réponses et commentaires

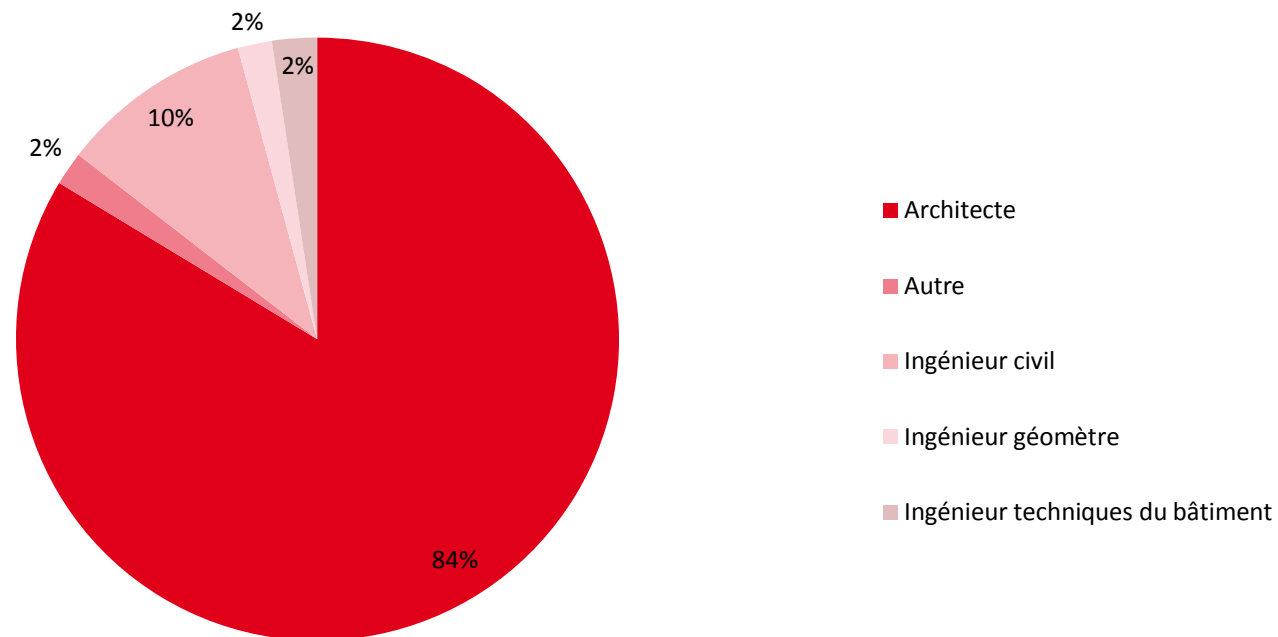
Pour cela, le PDCom est ressenti comme le bon outil de planification pour sortir du coup par coup, même si son délai d'établissement est un sujet d'inquiétude. En revanche les membres ne souhaitent pas que l'instruction des autorisations de construire soit confiée aux communes, plus fragiles face aux pressions des propriétaires. Les membres attendent dans tous les cas du courage politique.

Informations générales

Sondage envoyé à l'ensemble des membres de la SIA section Genève le 11 juin avec délai de réponse au 5 juillet 2020.

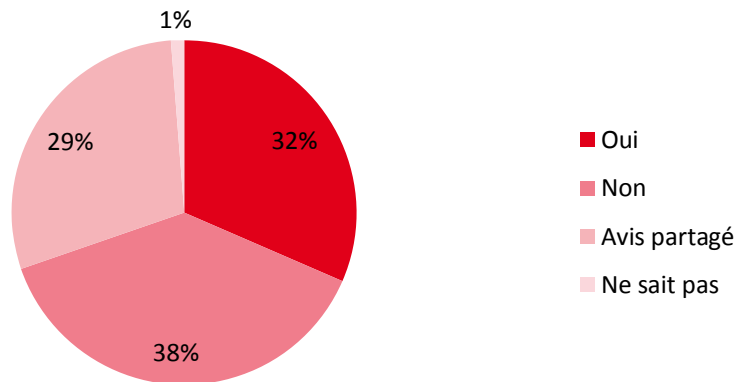
Nombre total de répondant : 165

Répartition des répondants:

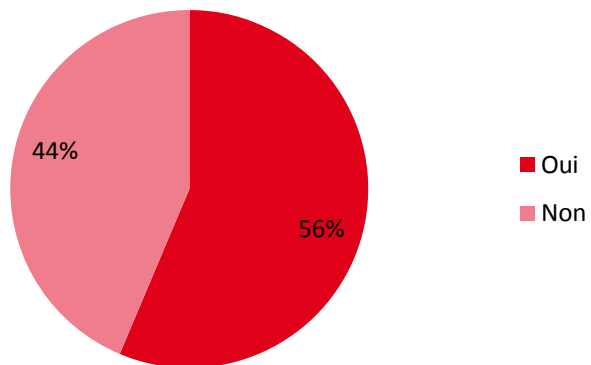


Restitution des réponses

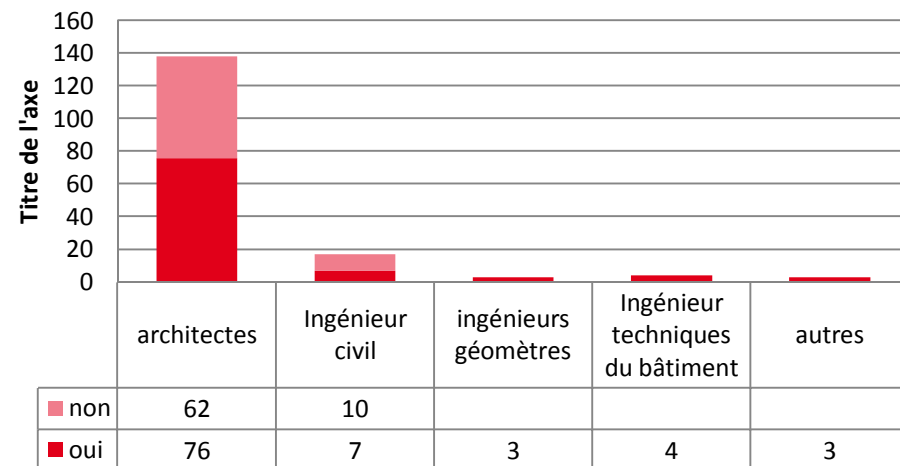
2. Le gel de la dérogation est-il selon vous une bonne chose ?



3. Votre activité est-elle concernée par ce moratoire ?



Répartition par métier

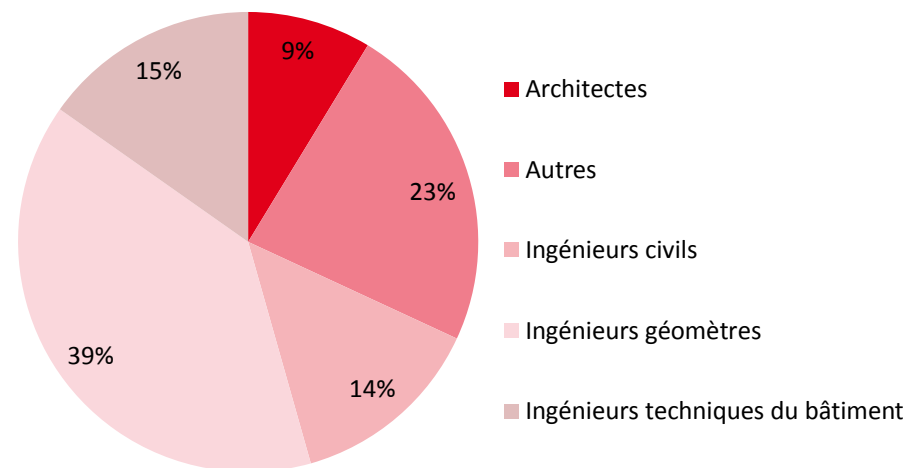


Restitution des réponses

3.a. Pouvez-vous estimer le nombre de vos dossiers bloqués à ce jour suite à ce moratoire

Total : 234 dossiers soit une moyenne de 2.5 dossiers par répondant concerné par le moratoire.

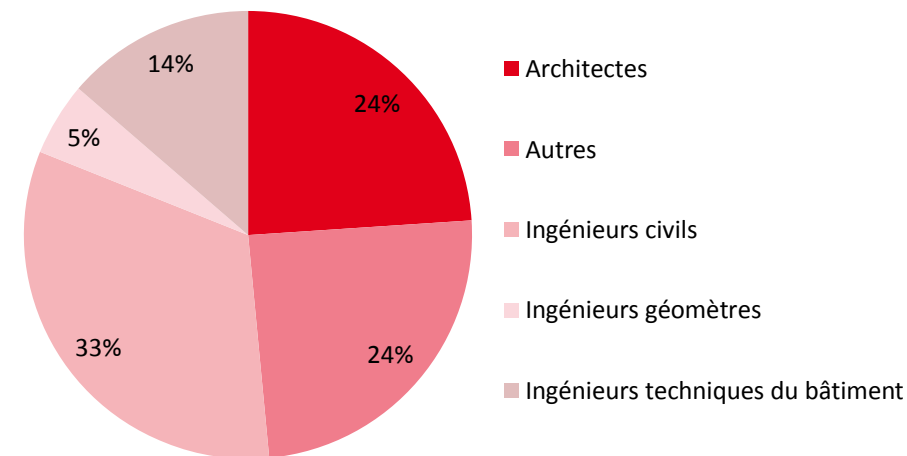
Répartition par métier



3.b. Quel est l'impact économique en pourcentage sur votre activité?

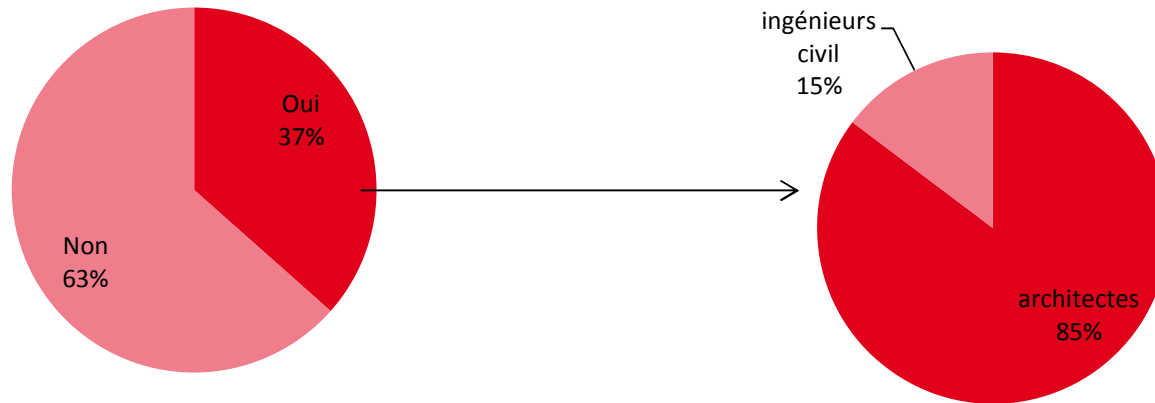
Moyenne : 22.50%

Répartition par métier

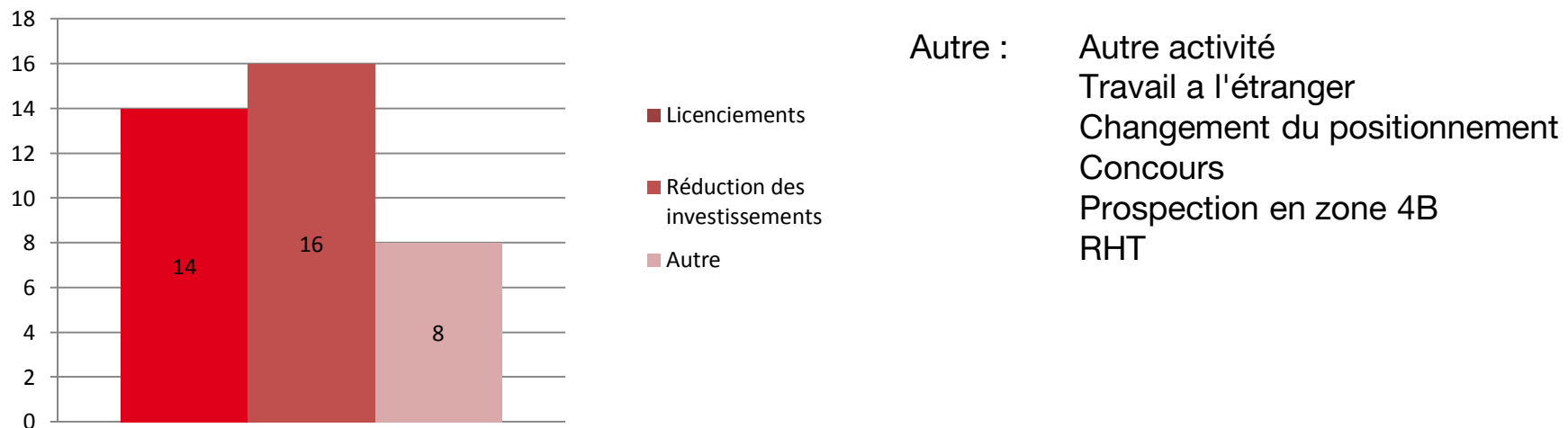


Restitution des réponses

3.c. Avez-vous pris des mesures de sauvegarde pour votre bureau ?

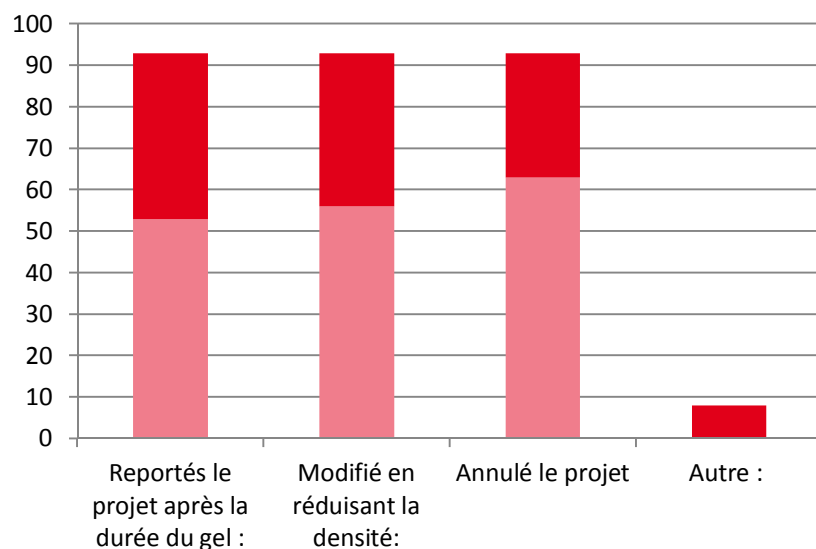


3.c.1 Quels types de mesures ?

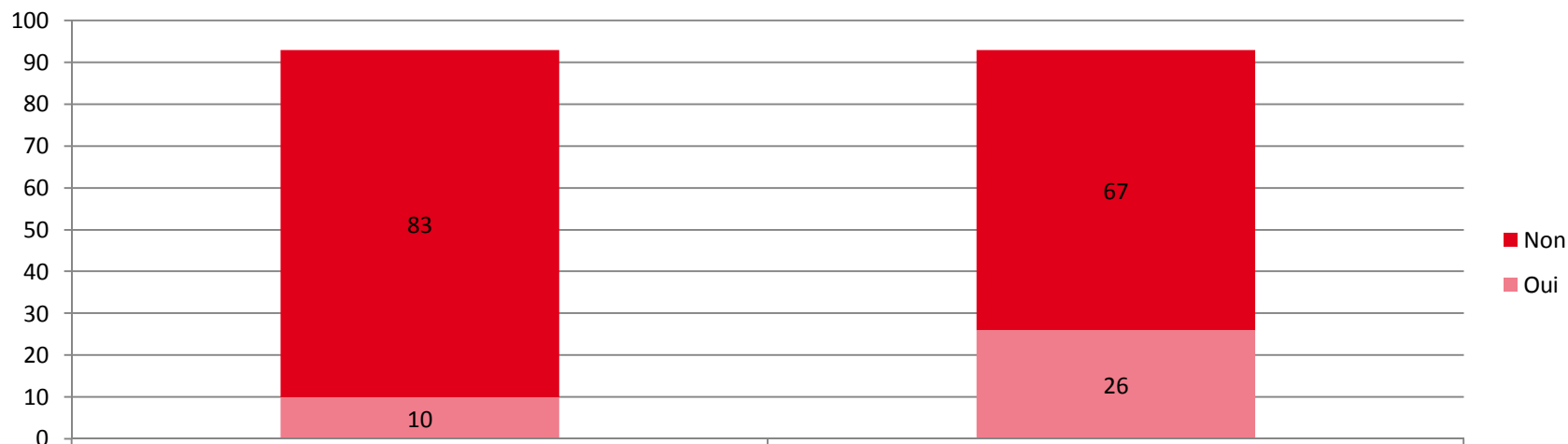


Restitution des réponses

3.d. Suite à la mise en place de ce moratoire, vos Maitres d'Ouvrages respectifs ont



Autre : Pas encore décidé..
 De battent pour leurs droits... Les dossiers ayant été déposés en début de l'année 2019
 Pas projet prévus
 Recours
 Réduction temps travail
 Instruire quand même

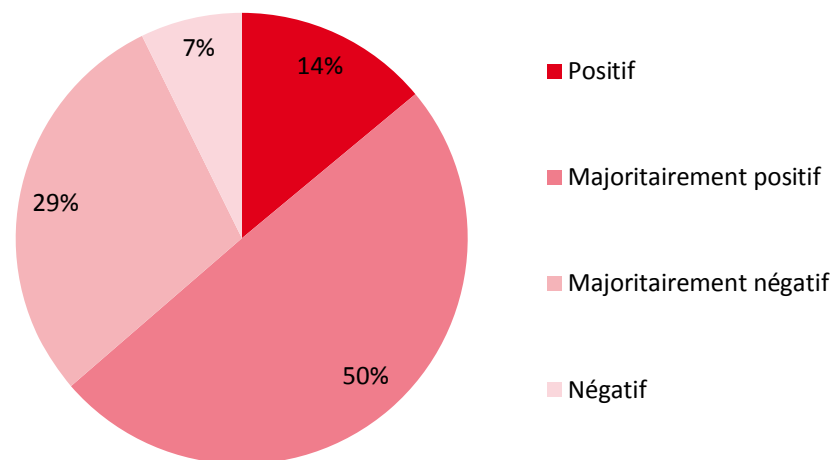


3.e. Lors des déposes de vos projets en Zone 5 avant le gel, ceux-ci ont t'ils été rejetés par la CA

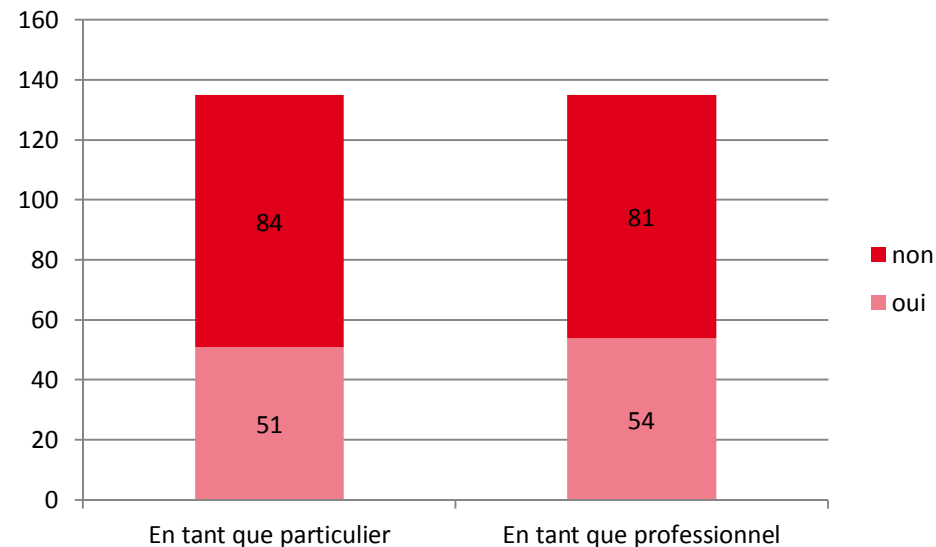
3.f. Lors des déposes de vos projets en Zone 5 avant le gel, ceux-ci ont t'ils été modifiés à leur demande ?

Restitution des réponses

4. Selon vous, quel est l'impact de la densification sur la zone Villa sur notre territoire ?

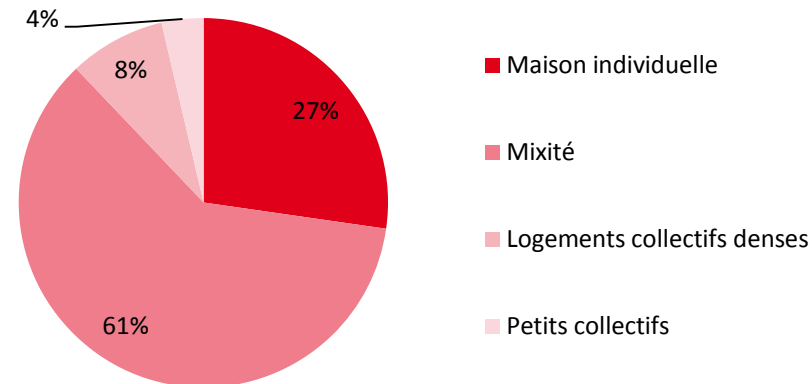


5. Le modèle de la Maison individuelle est plébiscité par près de 80% de la population. Est-ce également votre cas :



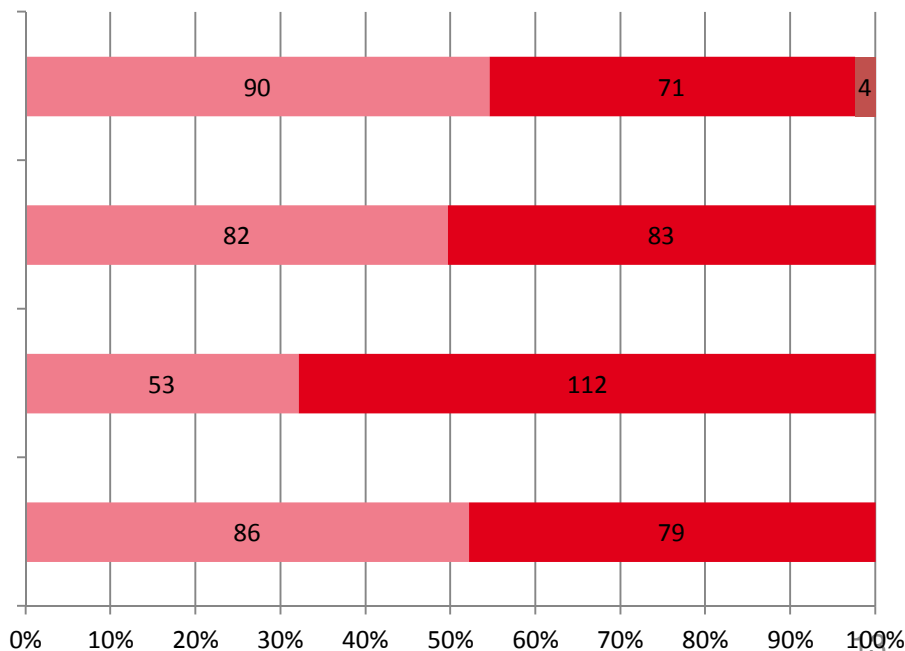
Restitution des réponses

6. La vie sociale et familiale évolue. Pensez-vous que la typologie de logement la plus adaptée à cette évolution est :



■ Oui ■ Non ■ Ne se prononce pas

7. Pensez-vous que la densification de la Zone Villa répond à une problématique du manque de logement ?



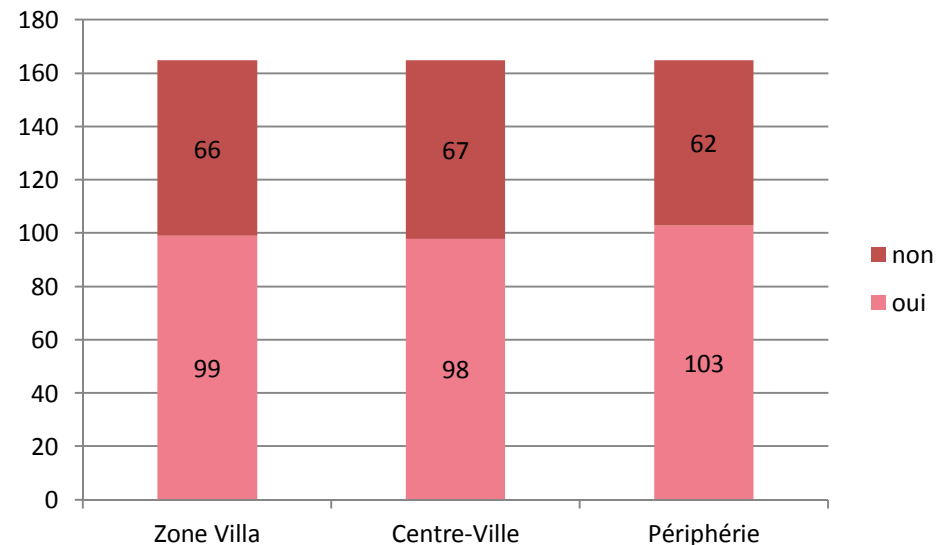
8. Pensez-vous que l'habitat individuel est compatible avec une forme d'habitat en ville ?

9. La zone villa occupe près de 50% de la zone à bâtir tout en n'accueillant que 9% des logements. Pensez-vous qu'il soit préférable de densifier encore plus les autres zones à bâtir pour préserver la zone villa ?

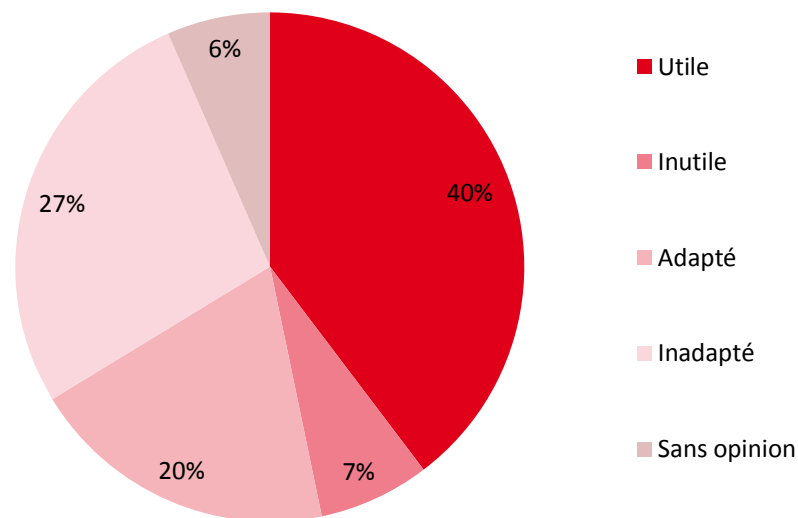
10. Pensez-vous que densification importante et habitat individuel en ville soit compatible ?

Restitution des réponses

11. Compte tenu des besoins de production de logement dans le canton de Genève, exigus, où pensez-vous qu'il faille les construire ?



12. Ce moratoire nous permet de prendre du recul sur l'évolution de la zone 5 de ces dernières années. Quel est votre avis en tant que professionnel ?



Restitution des réponses

