

*Projet présenté par les députés :*

*M. Stéphane Florey*

*Date de dépôt : x décembre 2010*

### **Proposition de motion**

#### **Déclassons en zone 3 les terrains en zone de développement 3 depuis plus de 15 ans, pour permettre la réalisation rapide de logements**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- la pénurie de logement qui sévit actuellement à Genève ;
- que la surface totale de la zone de développement 3 est de plus de 1'170 hectares ;
- que certains de ces terrains sont en zone de développement 3 depuis 40 ans (voire plus !) et qu'aucun projet de construction n'a été présenté à ce jour ;
- que la zone de développement 3 ne fait pas l'unanimité et est régulièrement l'objet de recours de la part des propriétaires concernés;
- qu'un déclassement en zone 3 permettrait aux propriétaires de biens immobiliers actuellement sis en zone de développement 3 de se reloger dans des logements équivalents ;
- que la mesure proposée se veut incitative ;
- qu'un tel déclassement permettra de conduire rapidement à la réalisation de milliers de logements

invite le Conseil d'Etat

- à mettre rapidement à l'enquête publique ces projets de déclassement ;

- 
- à présenter dans les plus brefs délais des projets de loi de déclassement en zone 3 des terrains en zone de développement 3 depuis plus de 15 ans dans lesquels aucun projet de construction n'a été proposé, une fois la mise à l'enquête terminée.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Depuis 2002, notre canton connaît un taux de vacance des logements extrêmement faible. Au 1<sup>er</sup> juin 2010, le taux de vacance est de 0,23% et rien ne laisse présager une sortie rapide de cette crise du logement. En effet, même en pleine crise économique la croissance démographique de notre canton continue à être soutenue. Ainsi, d'après les chiffres de l'Office cantonal de la statistique, la population genevoise a augmenté de 4189 habitants en 2009. Entre juin 2009 et juin 2010 cette hausse est même de 5854 personnes. La croissance de la population a ainsi dépassé toutes les projections démographiques de l'OCSTAT de 1999 sur lesquelles le plan directeur de 2001 a été fondé. Pour mémoire, le scénario prévoyant la hausse la plus forte tablait sur 3100 habitants de plus par an et estimait que le canton de Genève compterait 465 000 habitants en 2020.

Malgré une croissance démographique élevée due à l'attractivité de Genève, le nombre de nouveaux logements bâtis reste faible. Il ne permet pas d'absorber cette hausse de population. Cette modeste croissance du nombre de logements fait que la pénurie de logements s'aggrave, ou, au mieux, se maintienne. D'un point de vue économique, on considère qu'il faut 2% de logements vacants pour que le marché soit fluide. A défaut, les loyers flambent et deviennent inaccessibles aux petits et moyens revenus. Seule une élite internationale peut alors se permettre de payer les prix pratiqués dans ce contexte.

Dans son discours de Saint-Pierre du 7 décembre 2009, le Conseil d'Etat manifestait sa volonté de construire 2500 nouveaux logements par an. Or, entre juin 2009 et juin 2010, seuls 1275 nouveaux logements ont été mis sur le marché. Le chiffre de 2500 nouveaux logements peut sembler ambitieux quand il est mis en parallèle au nombre de logements construits au cours des années 2000, soit en moyenne 1300 par an. Au cours des années 2000, la construction de nouveaux logements diminuait par rapport aux années 90, alors que la population, elle, augmentait fortement.

Bien que le sol soit une ressource épuisable, notre canton dispose d'un certain potentiel de construction de nouveaux logements que ce soit par densification de la zone villa existante ou par déclassement de terrains en zone agricole. Pour ce qui est de la densification de la zone villa, la mise à

jour 2006 du plan cantonal de 2001 évaluait le potentiel de logements constructibles d'ici à 2020 à 7'200 unités. D'après les prévisions du plan directeur cantonal de 2001, une urbanisation différenciée de la couronne suburbaine (zones de développement 3 et 4A) permettrait la construction de 10'000 logements par an.

La construction de logements en zone de développement obéit aux exigences de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). L'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ) est une des conditions préalables nécessaires à l'obtention d'une autorisation de construire en zone de développement. Contactée en septembre 2010, la direction générale de l'aménagement du territoire (DGAT) nous faisait savoir qu'elle était en train de préparer 55 plans localisés de quartier, qui une fois adoptés, amèneront la couronne suburbaine à la limite de ses capacités d'accueil.

La surface totale de la zone de développement 3 s'élève à plus de 1'170 hectares. La zone de développement 3 n'est pas chose nouvelle, puisque certaines des parcelles actuellement en zone de développement 3 le sont depuis plusieurs décennies. Par exemple, certaines parcelles sont en zone de développement 3 depuis 1957, année d'adoption de la loi générale sur les zones de développement, sans qu'aucun projet de densification n'ait vu le jour.

La présente motion n'a pas pour objectif de demander la fin de la zone de développement 3, mais part du constat qu'à de nombreux endroits la situation est bloquée et que rien ne se construit. Nous aurions aimé chiffrer précisément la surface totale des parcelles en zone de développement 3 depuis plus de 15 ans dans lesquelles rien n'a été bâti. Malheureusement, la DGAT n'a pas été en mesure de répondre à notre requête, au motif que le travail d'inventaire qui en résulterait serait trop important pour elle, sans être une de ses priorités.

Le fait que la situation soit bloquée à de nombreux endroits, s'explique en grande partie par les conditions peu attrayantes pour les propriétaires d'immeubles sis sur des parcelles en zone de développement 3. Dans bien des cas, c'est la faible indemnité offerte aux propriétaires de villas qui n'incite pas ces derniers à vendre leur parcelle. Quant à une expropriation étatique, outre son caractère totalitaire peu compatible avec la garantie de la propriété, celle-ci a pour effet d'engendrer moult recours des propriétaires concernés, qui craignent, à juste titre, de ne plus pouvoir se reloger, les prix étant plafonnés et ne correspondant pas aux prix du marché.

Précisons encore qu'il ne reste plus de grands terrains à bâtir en zone de développement 3 : 90% des parcelles ont une surface inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Les efforts nécessaires à la réalisation de logements sur ces petites parcelles sont souvent énormes et, quand ils aboutissent, le nombre de logements finalement réalisés est modeste.

La solution proposée consiste à déclasser en zone 3 les parcelles en zone de développement 3 depuis plus de 15 ans dans lesquelles aucun projet de construction n'a été proposé. En soustrayant des contraintes de la zone de développement 3 les parcelles concernées, leurs propriétaires seraient incités à vendre puisque ce seraient les prix réels du marché qui s'appliqueraient. Les propriétaires auraient alors la possibilité de se reloger avec le produit de la vente de leur ancienne habitation. Enfin, le passage en zone ordinaire 3 permettrait de réaliser sur les petites parcelles concernées du logement plus facilement et plus rapidement.

La mesure revêt donc un caractère incitatif qui, nous en sommes convaincus, permettra de construire dans un laps de temps raisonnable des milliers de logements qui font actuellement défaut aux Genevois.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette motion.