

Le sort de la zone villa est scellé à Genève

Andreas Fabjan

Avocat spécialiste du droit immobilier



La densification plus ou moins (in)contrôlée de la zone villa a fait couler beaucoup d'encre à Genève ces dernières années. Pour mémoire, une modification législative adoptée en 2012 a permis de porter l'indice de construction à 44%, ou 48% selon le standard énergétique, voire à 55 ou 60% pour des périmètres de plus de 5000 m². Ce régime était soumis à certaines conditions. Les demandes ont toutefois été presque systématiquement accordées par l'Office des autorisations de construire, même lorsque les préavis communaux étaient négatifs, si bien que les projets de densification en zone villa se sont multipliés. Cela a suscité de plus en plus de mécontentements, au point que le conseiller d'État en charge du Département du territoire a décidé de prononcer

un moratoire à la fin de 2019 visant à ne plus accorder de dérogation.

Le Grand Conseil s'est donc saisi de cette problématique. Il a adopté de nouvelles dispositions en date du 1er octobre 2020. La principale modification consiste à prévoir désormais, au sein de la zone villa, des «périmètres de densification accrue» où les indices de construction plus élevés peuvent être accordés. Ces périmètres devront être identifiés dans les Plans directeurs communaux (PDComm). Les communes ont jusqu'à la fin de 2022 pour adapter leur PDComm. Dans l'intervalle, les projets exigeant un indice dérogatoire devront bénéficier d'un préavis communal favorable. À compter du 1er janvier 2023, pour les communes qui n'auront pas adapté leur PDComm, le Département sera à nouveau seul compétent pour décider de l'octroi des dérogations. Une nouvelle disposition prévoit dorénavant qu'une surface en pleine terre (dépourvue de toute construction en surface et en sous-sol) doit être préservée dans chaque projet. Étonnamment, la loi ne

prévoit aucun pourcentage. Il appartiendra au Département de préciser cette exigence. Par ailleurs, l'octroi d'un indice dérogatoire sera à l'avenir subordonné au prélèvement d'une taxe d'équipement visant, notamment, à financer la réalisation, la modification ou l'adaptation des voies de communication publiques.

Cette nouvelle loi entrera en vigueur à l'échéance du délai référendaire, soit vraisemblablement avant la fin de l'année. Les nouvelles dispositions s'appliqueront aux demandes d'autorisation de construire déposées après son entrée en vigueur. Pour les demandes déposées avant, en particulier celles déposées pendant le moratoire, ce sont les anciennes dispositions qui s'appliquent. Il n'est pas clair comment le Département les traitera, le gel des autorisations ayant pour but de mettre un terme aux exagérations du passé.

Il sera intéressant d'observer si ces modifications sont adéquates pour pallier les nombreuses critiques du passé.