

LE DÉVELOPPEMENT URBANISTIQUE DE GENÈVE: QUELLE STRATÉGIE ?

COMPTE-RENDU DE LA CONFÉRENCE AVEC ANTONIO HODGERS ET SYLVAIN FERRETTI,
ORGANISÉE PAR PICTET WEALTH MANAGEMENT ET L'ÉTUDE MULLER & FABJAN

12.09.2018

Les villes sont le moteur du développement économique et les smart cities s'inventent aujourd'hui, au bord du Léman comme sur les rives du Pacifique. Pour débattre de l'urbanisme de la Genève de demain, Pictet a réuni un panel d'experts dont Antonio Hodgers.

L'urbanisme est un sujet de préoccupation permanent à Genève et provoque des débats politiques nourris. Au lendemain de la transmission au Grand Conseil de la première mise à jour du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, le public s'est donc pressé au siège du groupe Pictet le 12 septembre pour assister au colloque organisé conjointement par la banque et l'étude Muller & Fabjan, spécialiste du droit immobilier. Clients de la gestion de fortune, promoteurs immobiliers, politiciens et juristes s'étaient déplacé en nombre pour entendre notamment Antonio Hodgers, en charge du Département du territoire et depuis peu Président du Conseil d'Etat.

« Les villes sont un thème d'avenir » a souligné Rémy Best - Associé du Groupe Pictet - en ouverture de cette conférence. Et elles vont le rester : « 58% de la population mondiale y vit déjà et cette proportion devrait augmenter à 70% d'ici à 2050 », a-t-il relevé. Dans le même temps, « 80% du PNB mondial est produit dans ces mêmes villes et elles sont responsables de 70% de l'effet de serre. » Penser le développement durable des agglomérations tient donc de l'urgence et la ville intelligente ou « smart city » utilisera la gestion en temps réel des données pour relever le défi de l'accélération de l'urbanisation. Pictet a d'ailleurs lancé il y a peu « son 13^{ème} fond de placement thématique sur ce thème de la smart city », a encore indiqué Rémy Best.

DENSIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

A Genève, la densification du bâti sera bientôt perceptible au premier coup d'œil avec les tours prévues au sein du PAV, quartier où est installé le groupe Pictet. Et pour cause : l'augmentation de la population s'est accélérée ces dernières années, comme l'a rappelé Andreas Fabjan en présentant les enjeux du développement de la cité : « Genève comptait 100 000 habitants en 1880, 200 000 en 1948, 300 000 en 1966, 400 000 en 1996 et elle vient de passer le cap du demi-million. » En moyenne, « la population genevoise a augmenté de 1,05% par an ces dernières années », soit moins par exemple que celle de Bruxelles qui connaît « une croissance annuelle de 2%. » Le juriste a également rappelé que le nombre de permis frontaliers est passé d'un peu plus de 30 000 l'année 2000 à plus de 106 000 en 2017. Selon lui, « certaines de ces personnes viendraient s'établir à Genève si elles en avaient la possibilité. » Mark Muller - ancien conseiller d'Etat en charge du logement et très au fait des enjeux en la matière - a mis l'accent sur la forte activité de construction du canton : « En 2017, 2169 nouveaux appartements ont été proposés. Avec une moyenne de 1500 nouveaux logements par an entre 2000 et 2016, le rythme de l'augmentation du nombre de logements est comparable au taux de croissance de la population. » Il n'a pas manqué de souligner les contraintes imposées au développement urbanistique genevois par la nouvelle mouture de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

La première révision du PDCn 2030 répond justement à la demande de Berne de réduire l'emprise du futur développement sur les surfaces d'assolement, soit les meilleures terres arables qui sont désormais mieux protégées dans l'ensemble du pays. En outre, chaque

canton doit estimer ses besoins pour les 15 ans à venir et identifier les logements à construire dans les différentes zones.

A Genève, la synthèse de cet exercice apparaît dans le PDCn 2030 modifié sous la forme d'un tableau repartissant les 50 000 nouveaux logements nécessaires à l'horizon 2030. * Un nombre qui sera par ailleurs porté à 74 000 d'ici à 2040. Comme l'a montré Mark Muller, ces logements sont répartis dans les sept catégories d'aménagement du territoire retenues et identifiées en zones : A01-Renouveau urbain mixte, A02-Densification de la couronne urbaine, A03-Densification de la zone villas, A04-Utilisation diversifiée de la zone villas, A05-Extension sur la zone agricole, A06-Villages. Quelques hectares résiduels étant classés en « Potentiel diffus. »

« Et au-delà de 2030 : où se situeront vraiment les potentiels et quel sera l'avenir de la zone villas ? » s'est interrogé Andreas Fabjan.

PLUS DE VILLAS EN 2030 QU'AUJOURD'HUI

Autant dire que l'exposé d'Antonio Hodgers était très attendu. Il a d'emblée insisté sur le lien entre « notre prospérité et notre développement démographique ». Sans oublier de rappeler que « 47% des surfaces bâties dans le canton sont en zone villas et que 13% de la population y réside. Et de lancer en semi-boutade : « Nous ne construisons pas seulement pour loger nos enfants mais aussi pour loger nos actifs. » Car le nombre d'emplois offerts à Genève a sensiblement augmenté : « de 237 000 en 1999 à 276 000 en 2010 » Et le canton devrait en compter « 346 000 en 2030. » Dans le même temps, le nombre d'habitants dans « l'ensemble du Grand Genève » a crû bien plus rapidement qu'à Genève même. De 700 000 habitants en 1999, la population du Grand Genève devrait

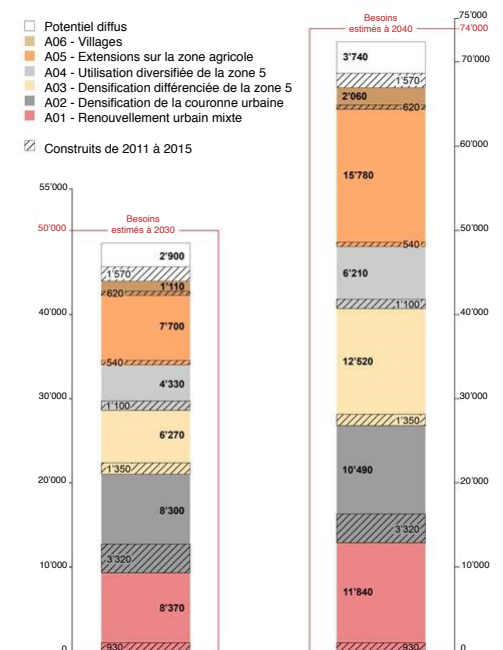
atteindre «1 120 000 personnes en 2030.» Constat sans appel de l' élu : « Genève est une baignoire qui déborde ! ». D'où « 600 000 passages journaliers des frontières cantonales. » Et d'affirmer : « Si nous n'acceptons pas le fait que la croissance économique va de pair avec la construction de logements - mais également de crèches, d'établissements de santé et d'infrastructures - nous allons vivre une explosion de la mobilité transfrontalière. » Pour Antonio Hodgers, Genève doit développer une « vision métropolitaine ». Le conseiller d'Etat a ainsi salué la mise en service prochaine du Léman Express. Il a également affirmé qu'il y aurait « plus de villas dans le canton en 2030 qu'aujourd'hui, même si 11% de cette zone villas va être dévolue à la construction ; le PDCn ne va pas au-delà. » En outre, « un logement sur deux construit à Genève ces dernières années était en PPE. » Le Conseil d'Etat vise « la mixité sociale dans les nouveaux projets immobiliers avec une proportion de 30% de logements sociaux, pas plus. » Mixité aussi « entre activités économiques et logements, comme cela est prévu au PAV », pour construire « la ville des courtes distances » et éviter tant les cités dortoirs que les zones économiques qui se vident à 18h.

DÉLAIS DIFFICILES À GÉRER

Reste que cette vision de l'avenir de Genève bute sur de nombreuses oppositions d'habitants lorsqu'un projet immobilier modifie leur environnement immédiat. Sylvain Ferretti, Directeur général de l'Office de l'urbanisme, a donc multiplié les réunions d'information ou de concertation ces dernières années : « Nous avons rencontré quelque 8500 personnes lors de 200 séances. » Ce dialogue obligé va de pair avec une « planification opérationnelle » des différents projets en cours ou à venir dans le canton. Et de constater avec philosophie : « Le temps d'élaboration des projets par l'administration est assez bien maîtrisé, mais le temps du débat n'est pas maîtrisable. » Ses services doivent ainsi régulièrement jongler avec les calendriers puisque l'évolution des chantiers de logements doit être coordonnée avec la construction des infrastructures de transports destinées à faciliter la mobilité des habitants d'un quartier neuf.

A l'heure des questions, Antonio Hodgers a été interrogé sur la future possibilité pour des ménages de la classe moyenne d'accéder à la propriété à Genève, en PPE ou villa. « La classe moyenne - si on la définit comme les personnes percevant le salaire median genevois - accède de fait difficilement à la propriété immobilière, alors même que la moitié des logements construits dans le canton sont des logements destinés à la propriété: PPE ou villas. » Le Conseil d'Etat « essaie - a précisé son président - de maintenir des prix moins élevés en zone de développement où les logements en PPE sont vendus 30% moins cher qu'en zone ordinaire. Force est toutefois de constater, comme l'a fait Antonio Hodgers, que « L'Etat a une marge de manœuvre assez restreinte et qu'il l'utilise dans la zone de développement. » Interpellé à propos d'un éventuel futur assouplissement par la Confédération du nombre d'hectares classés en surfaces d'assolement à Genève, il s'est montré plutôt pessimiste : « Nous étions trois conseillers d'Etat à faire le voyage à Berne pour soulever cette question – François Longchamp, Luc Barthassat et moi-même – mais cette règle est très stricte. Tout au plus avons-nous pu compter le Parc des Bastions dans ces surfaces d'assolement, mais nous ne pouvions pas y inclure une partie des terres agricoles situées en zones franches et exploitées par des agriculteurs genevois... » Les Genevois aimeraient maintenant obtenir la création d' « un marché des surfaces d'assolement à l'échelle de toute la Suisse » pour desserrer un peu les contraintes pesant sur le développement urbain genevois. Sans oublier toutefois qu' « une majorité de Genevois est très attachée aux terres agricoles. » Antonio Hodgers a également garanti que si « des demandes de transformations de bureaux en logements étaient présentées, elles seraient *a priori* acceptées », la transformation en logements est généralement jugée trop onéreuse. » Quant aux zones exposées au bruit et interdites à la construction d'immeubles de logements, le PSIA (Plan Sectoriel des Infrastructures Aéroportuaires) - du ressort de Berne - ne les a pas vraiment diminuées. « C'est la forme de la zone exposée au bruit qui a un peu changé: elle est plus longue et moins large », a précisé le chef du Département du territoire.

Densifier Genève en tenant compte des contraintes géographiques, des limites juridiques fédérales et des droits de recours n'a donc rien d'un exercice facile et les débats sur ce thème ne manqueront certainement pas d'animer la législature.



Le présent document n'est pas destiné aux personnes qui seraient citoyennes d'un/e, domiciliées ou résidentes, ou aux entités enregistrées dans un pays ou une juridiction dans lesquels sa distribution, sa publication, sa mise à disposition ou son utilisation seraient contraires aux lois ou règlements en vigueur.

Les informations et données fournies dans le présent document sont communiquées à titre d'information uniquement et ne constituent en aucun cas une sollicitation à souscrire à des produits ou des services du Groupe Pictet®.

Le contenu de ce document est confidentiel et ne peut être lu et/ou utilisé que par la personne destinataire de celui-ci. Le Groupe Pictet n'est pas responsable de l'utilisation, la transmission ou l'exploitation du contenu de ce document. Par conséquent, toute forme de reproduction, copie, divulgation, modification et/ou publication du contenu est sous la seule responsabilité du destinataire du présent document à l'entière décharge du Groupe Pictet. Le destinataire de ce document s'engage à respecter les lois et règlements applicables dans les juridictions où il pourrait être amené à utiliser les données reproduites dans ce document.

Ce document est émis par le Groupe Pictet. Cette publication et son contenu peuvent être cités à condition que soit indiquée la source. Tous droits réservés. Copyright 2018