



L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

CHRONIQUE JURIDIQUE DE IV^{IE} PATRICK BLASER

■ GEL DE LA DENSIFICATION

COUP D'ETAT SUR LA ZONE VILLAS

Le Conseiller d'Etat en charge du département du territoire, M. Antonio Hodgers, vient d'annoncer qu'il avait décidé de geler, avec effet immédiat, la densification accrue de la zone villas. Concrètement cela signifie que le département du territoire entend désormais refuser de délivrer de nouvelles autorisations de construire fondées sur l'art. 59 LCI (Loi sur les constructions et installations diverses) qui permet, depuis 2013, de réaliser des constructions en zone villas selon une densification accrue par rapport à la densification standard de cette zone.



Densifier la zone villas à Genève... Ou pas ?

Cette décision du département du territoire concerne toute nouvelle demande d'autorisation de construire en zone villas déposée après le 28 novembre 2019. Les demandes déposées avant cette date et actuellement en cours d'instruction au département du territoire ne devraient formellement pas être touchées par cette décision. Comme celles qui ont fait l'objet d'une autorisation mais contre laquelle un recours a été interjeté. Cela étant l'ombre de cette décision ne manquera certainement pas de planer sur les procédures administratives et judiciaires en cours.

"Coup d'Etat" dénoncé par la Chambre genevoise immobilière

La Chambre genevoise immobilière a rapidement réagi à cette annonce en dénonçant la décision du département

du territoire qui ne respecte pas la loi puisqu'elle vide de toute sa substance la teneur actuelle de l'art. 59 al.4 LCI. En bref la Chambre genevoise immobilière dénonce, sans le dire expressément, un véritable " coup d'Etat " de la part du département du territoire sur la zone villas qui va clairement à l'encontre des attributions et prérogatives législatives dévolues au seul Grand Conseil et non au département du territoire. Par ailleurs la Chambre genevoise immobilière met en exergue que la décision, abrupte, du département du territoire est contraire à l'intérêt public puisque l'art. 59 al.4 LCI, dont l'application est désormais gelée, visait, lorsqu'elle a été votée en 2012 par le Grand Conseil, à lutter contre la pénurie de logements laquelle, que l'on sache, est toujours d'actualité.

Sans compter que cette décision va en outre porter un nouveau coup sérieux à l'économie genevoise en menaçant de nombreux emplois, dont le canton de Genève a pourtant cruellement besoin, dans le domaine de la construction et en mettant en péril de nombreuses entreprises locales.

Que prévoit la disposition " gelée " ?

Pour rappel, l'art. 59 al.4 LCI " gelé ", ou même " abrogé " en pratique, par le département du territoire prévoit que ce dernier peut autoriser en zone villas de déroger à la densité usuelle de 25% à 27,5%, voire 30%, fixée à titre de surface plancher autorisée par rapport à la surface de la parcelle.

Et cette dérogation à la densité usuelle peut être accordée jusqu'à une

fourchette pouvant aller de 40% à 60% en fonction de la surface de la parcelle concernée (+ ou -5000m²) et du standard de performance énergétique retenu.

Densification accrue de la zone villas : un moyen de lutter contre la pénurie de logements

L'objectif initial, et pas des moindres, qui avait incité le Grand Conseil à adopter un régime dérogatoire à la densification usuelle de la zone villas était de répondre à la crise du logement sévissant, de façon endémique, à Genève en visant à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas.

Il s'agissait là d'offrir une alternative au déclassement de zones villas qui était considérée comme essentielle à l'équilibre sociologique du canton et de son attractivité.

Et le succès de cette loi a été au rendez-vous.

En effet les projets de densification accrue de la zone villas ont été multipliés par trois en cinq ans et le nombre de logements ainsi créés (en habitat contigus ou groupés) est passé de 420 en 2014 à près de 1300 en 2018 avec une très (trop ?) nette propension en faveur des logements groupés (1020 en 2018).

Sur le plan géographique les nouveaux logements construits en densité accrue en zone villas l'ont été, pour moitié, sur les seules communes de Thônex, Vandoeuvres, Collonge-Bellerive, Chêne-Bougeries, Troinex et Veyrier.

Pourquoi "geler" aussi abruptement l'application de l'art. 59 al.4 LCI ?

A lire le communiqué du 28 novembre 2019, le département du territoire ne semble pas avoir mis dans la balance de la pesée des intérêts le fait que l'art. 59 al.4 LCI avait essentiellement pour vocation de lutter contre la pénurie de

logements par une meilleure densification de la zone villas.

Comme le département du territoire ne semble pas avoir non plus tenu compte que ce système de dérogation avait fait ses preuves par la construction de nombreux nouveaux logements à même d'endiguer la pénurie de logements.

En fait le département du territoire a surtout considéré que, selon son appréciation, l'art.59 al.4 LCI avait rencontré un trop vif succès ce qui soulevait des questions en matière de qualité et de gestion du territoire. En particulier le département du territoire considère aujourd'hui que l'art. 59 al. 4 LCI a entraîné :

- un développement non coordonné et sans vision d'ensemble de la zone villas ;
- une augmentation significative de la circulation automobile dans les quartiers concernés ;
- un morcellement accru du territoire ;
- une diminution de la qualité paysagère et des essences végétales ;
- une péjoration de la qualité de vie.

En bref le département du territoire semble vouloir dresser un véritable acte d'accusation contre une situation à laquelle il a en réalité largement contribué !!

Et à laquelle le département du territoire entend aujourd'hui mettre fin de façon manifestement abrupte.

Le couperet sur l'art. 59 al.4 LCI ...et après ?

Par les raisons mentionnées ci-dessus le département du territoire a donc décidé, avec effet immédiat dès le 28 novembre 2019, de refuser toutes nouvelles demandes de dérogation fondée sur l'art. 59 al.4 LCI.

Cette décision s'applique sur l'ensemble du territoire cantonal, soit à toutes les communes.

Le département du territoire n'a par conséquent rien fait d'autre, en pratique, que d'abroger l'art. 59 al.4 LCI.

Le Grand Conseil appréciera certainement très peu ce coup de force du département du territoire contres ses prérogatives !

Mais le dernier mot reviendra certainement aux juges qui seront amenés à se prononcer sur la légalité de cette pratique à l'occasion de recours dont ils seront saisis contre des décisions du département du territoire de refuser d'accorder des autorisations de construire fondées sur l'art. 59 al.4 LCI.

Cela étant, le département du territoire souligne que sa décision est provisoire puisque le gel des dérogations devrait prendre fin après l'adoption d'une véritable stratégie de densification concernant la zone villas appelée à le rester (c'est-à-dire sans perspective de déclassement).

Cette nouvelle stratégie de densification, que le canton entend mener avec les communes, devrait permettre d'établir, selon le département du territoire, des conditions et des critères qualitatifs et environnementaux permettant d'assurer un développement plus harmonieux et respectueux des qualités environnementales et paysagères des zones villas.

Pour le département du territoire cet objectif implique les mesures suivantes :

- mise à jour des plans directeurs communaux devant permettre l'établissement d'une stratégie de planification sur la zone 5. Les communes ont ainsi la possibilité de développer leur vision de la densification de cette zone, qui sera prise en compte par les services cantonaux et les entités chargées des préavis ;
- mise en place d'un groupe de travail canton-communes sur les impacts

en termes d'équipement de la densification de la zone 5 ;

- mise à jour des fiches (A03 et A04) du plan directeur cantonal en lien avec la zone 5 ;
- bilan de la mise en œuvre du guide pratique " Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle ", établi en 2017 en collaboration avec de communes genevoises.

* * *

Les semaines à venir nous diront si le coup de force du département du territoire passera, ou non, comme une lettre à la poste auprès du Grand Conseil.

Puis, mais dans un délai plus long, si le gel de l'application de l'art. 59 al.4 LCI par le département du territoire est avalisé, ou non, par les tribunaux.

Cela étant le département du territoire parle d'un moratoire d'environ deux ans avant que l'art. 59 al.4 LCI ne retrouve un semblant d'application.

Cette durée paraît bien illusoire au vu des nombreuses démarches auxquelles entend procéder le département du territoire avant de " réhabiliter " l'art. 59 al.4 LCI.

Par ailleurs, au regard de la nature des démarches envisagées, il y a fort à parier que le sens et la portée de l'actuel art. 59 al.4 LCI soit largement édulcoré et que la perspective d'une densification accrue soit largement réduite.

Patrick Blaser
Avocat associé de l'Etude
Borel & Barbey, Genève
patrick.blaser@borel-barbey.ch