

# DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA SONDEZ LE TERRAIN

## PROLOGUE

La pandémie qui sévit depuis deux ans ne fait que renforcer l'aspiration d'une partie de notre population composée essentiellement de jeunes familles à s'établir dans le poumon de verdure que constitue la zone « villa » de notre canton-ville.

L'exiguïté de cette zone « villa » et le souci d'éviter le départ hors du Canton de ces contribuables ont amené le législateur au cours des 50 dernières années à progressivement densifier l'habitabilité de cette zone.

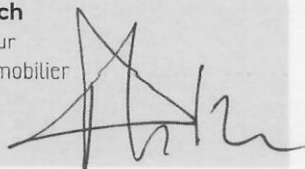
La décision la plus marquante s'est opérée en 2013, lorsque le législateur a modifié la teneur de l'article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) permettant ainsi quasiment systématiquement un doublement des surfaces constructibles en zone « villa ».

Il s'en est suivi, surtout sur des parcelles de taille réduite, des réalisations s'apparentant à de petits immeubles laissant à la place du rêve du poumon de verdure, celui d'une triste réalité de surfaces bituminées à l'extrême, parkings voitures en surface oblige, et de surcroît pauvres en arborisation.

Face à cette dérive, en 2020, la teneur de l'article 59 de la LCI a une nouvelle fois été modifiée pour, en particulier, octroyer plus de compétences aux communes.

Je vous laisse le plaisir d'en savoir plus à la lecture de cette newsletter, dont le contenu est volontairement vulgarisé pour en permettre une large diffusion auprès des propriétaires de villas, premiers concernés par cette évolution des règles régissant la valeur marchande de leurs biens.

**Luc Prokesch**  
Administrateur  
Prokesch Immobilier




Densifier, la qualité en plus : avec leurs volumes intelligemment conçus et leurs pièces si naturellement interconnectées, les « Résidences du Printemps » à Chêne-Bourg sont une véritable alternative à la densification urbaine. [www.printemps-chene-bourg.ch](http://www.printemps-chene-bourg.ch)

## LES NOUVELLES RÈGLES

### Les communes doivent définir les secteurs à densifier

Les communes doivent désormais définir, en zone villa, des secteurs de faible densité et d'autres de densité accrue. Autrement dit, elles doivent choisir les parcelles pouvant être densifiées. Ce choix passe par une adaptation d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2023 des plans directeurs communaux, dont certains ont déjà été modifiés. Ces plans sont ensuite révisés tous les quinze ans. Pour un canton très centralisé comme Genève, cette nouvelle compétence municipale représente une innovation notable. La décision communale doit cependant être approuvée par le Conseil

d'État pour acquérir force obligatoire. En cas de refus, l'État resterait libre d'autoriser les projets de construction sans tenir compte de la décision communale.

### Des surfaces de pleine terre doivent être préservées

Dans le but de préserver la valeur écologique de la zone villa, les constructeurs doivent désormais conserver, lors de la réalisation d'un projet, des espaces en pleine terre. L'État indique qu'une valeur cible, exprimée par l'IVER, de 40% de la surface de la parcelle concernée est visée. Certaines communes semblent souhaiter un taux supérieur. Cela pose surtout problème pour de petites parcelles qui, dans certains cas, ne peuvent plus exploiter pleinement leur potentiel constructible.

**LEXIQUE : SURFACE DE PLEINE TERRE** : surface dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue. **IVER (INDICE DE VERDURE)** : rapport en % entre la surface de pleine terre et la surface de la parcelle. **IUS (INDICE D'UTILISATION DU SOL)** : rapport en % entre la SBP et la surface de la parcelle. **SBP (SURFACE BRUTE DE PLANCHER)** : surfaces de plancher comprises dans l'enveloppe du bâtiment, économiquement exploitables et directement utiles à l'habitation ou au travail.

# LES CONSÉQUENCES

## Secteurs de faible densité

Ces secteurs sont ceux au sein desquels la zone villa est appelée à conserver le caractère qui était le sien avant 2013. En fonction de la taille de la parcelle et des constructions qu'elle supporte, un agrandissement de ces dernières ou une nouvelle construction ne sont néanmoins pas exclus.

**IUS** : dans ces secteurs, l'IUS ordinaire est de 25%, ce qui permet de construire, sur une parcelle de 1000m<sup>2</sup>, une maison comprenant 250m<sup>2</sup> de SBP. Cet IUS peut cependant être porté à 27.5% pour les constructions répondant à un standard de haute performance énergétique (dit HPE, notamment label Minergie) et à 30% pour les constructions répondant à un standard de très haute performance énergétique (dit THPE, notamment label Minergie P-Eco ou Minergie A). En principe, dans le cadre d'une extension de villa, seule cette dernière doit respecter les standards susmentionnés.

**IVER** : l'exigence du maintien d'une surface minimale de pleine terre ne devrait en général pas poser problème dans ces secteurs. La demande d'autorisation de construire doit toutefois démontrer que cette condition est remplie.

## Secteurs de densification accrue

Les demandes d'autorisation sont ici soumises à la commission d'architecture et à la commune concernée et ne sont approuvées que si le projet est «compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier». Une notice explicative jointe à la demande doit exposer en quoi le projet répond à ces critères.

En pratique, la commission d'architecture demande régulièrement une adaptation du projet, puisqu'un préavis d'emblée favorable n'a été délivré, entre 2014 et 2019, que dans 47% des cas. In fine, la commission octroie cependant 99.2% de préavis favorables. Les communes sont plus sceptiques puisque 22% de leurs préavis finaux sont défavorables. Ces préavis ne sont pourtant que rarement suivis par l'État de Genève, qui autorise en règle générale les projets approuvés par la commission d'architecture.

**IUS** : dans ces secteurs, l'IUS ordinaire est de 44%. Il peut être porté à 48% pour les constructions THPE. Cela permet la construction de petits immeubles. Pour les parcelles de plus de 5000m<sup>2</sup>, l'État peut approuver exceptionnellement, avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale (qui dispose donc d'un droit de veto) et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction dont l'IUS est de 55%, voire de 60% pour les constructions THPE.

**IVER** : une surface de pleine terre, qui devrait représenter au moins 40% de la surface de la parcelle, doit être maintenue. Cette exigence favorise les constructions en hauteur. Par ailleurs, le constructeur est désormais astreint au paiement d'une taxe visant à financer les compléments d'équipements publics rendus nécessaires par l'accroissement de la population induite par la densification.

**Gregory von Niederhäusern**  
Avocat au barreau  
DGE Avocats, [www.dgepartners.com](http://www.dgepartners.com)

**Victor Séchaud**  
Responsable de la Promotion Immobilière  
Prokesch Immobilier

## EXEMPLE CONCRET

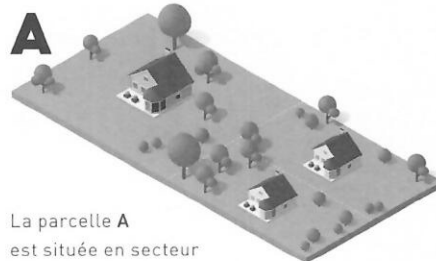
Soit deux parcelles identiques, de 2000m<sup>2</sup>, supportant une villa de 200m<sup>2</sup> de SBP. Les propriétaires souhaitent détacher 1000m<sup>2</sup> afin de réaliser un projet de construction. La parcelle A est située en secteur de faible densité, la parcelle B en secteur de densification accrue.

**Parcelle A** : sur les 1000m<sup>2</sup> de cette parcelle, le propriétaire pourrait construire, si la construction est conforme à un standard THPE, jusqu'à 300m<sup>2</sup> de SBP (IUS de 30%). Les habitats groupés n'étant pas autorisés dans ce secteur, il pourrait construire deux villas de 150m<sup>2</sup> de SBP. L'IVER cible serait alors en principe respecté. Il conviendrait cependant de disposer judicieusement les places de stationnement et les voies bétonnées. Une seconde option serait de réaliser une seule grande villa de 300m<sup>2</sup> THPE.

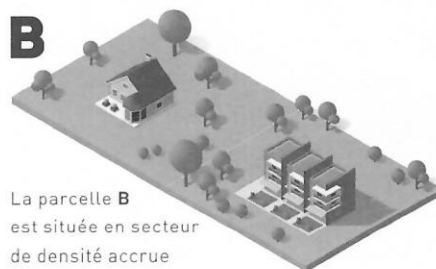
**Parcelle B** : ici, le propriétaire dispose, sur la nouvelle parcelle, de 480 m<sup>2</sup> de SBP constructible (IUS de 48% pour un projet THPE). Un habitat groupé est autorisable. En zone villa, la hauteur maximale est de 3 étages (10 m), le bâtiment pourrait compter 3 plateaux de 160 m<sup>2</sup>, offrant 6 appartements de 80 m<sup>2</sup> à la vente. L'IVER cible devrait être respecté, 400 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre doivent être conservés.

A noter que les villas A et B pourraient être légèrement agrandies puisqu'elles disposent, dans le cadre d'une rénovation HPE, d'un potentiel constructible de 75 m<sup>2</sup> de SBP.

La valeur de la parcelle B est donc supérieure à celle de la parcelle A, en raison de son potentiel plus important de développement.



**A**  
La parcelle A est située en secteur de densité faible



**B**  
La parcelle B est située en secteur de densité accrue

# PROKESCH IMMOBILIER

**RÉUSSIR ENSEMBLE** Nous valorisons des biens immobiliers en accord avec les objectifs de nos clients, en harmonie avec leur environnement bâti et vivant. Si vous pensez qu'il est temps de donner un nouvel élan à votre patrimoine foncier, rencontrons-nous et trouvons ensemble la solution appropriée à votre bien. [www.prokeschimmobilier.ch](http://www.prokeschimmobilier.ch)