

Voici les 11 contre-vérités qui ont été dites ou écrites ces 5 derniers jours. Un complément sur la fiscalité est également mentionné:

- 1) Les promoteurs de la nouvelle loi sur la densité disent que nous sommes contre la densification, c'est FAUX.
La densité est une réalité aujourd'hui déjà. Ce que nous combattons c'est son taux minimal qui est juste 2x plus élevé que ce l'on a construit dans le canton de Genève durant ces 20 dernières années.
Or comme la loi sur les gabarits n'a pas changé, on ne pourra pas construire plus en hauteur. Il faudra donc construire plus d'immeubles sur le même terrain à disposition.
On diminuera donc les espaces verts et les places de jeu entre les immeubles.
- 2) Nos affiches sont mensongères ? C'est FAUX.
Les affiches avec des immeubles surélevés ou un nouvel immeuble entre les immeubles sont là pour démontrer le volume de construction supplémentaire qu'imposerait la nouvelle loi. Tous les exemples ont été pris avec des endroits dont la densité actuelle était de 0.8 à 1 alors que la nouvelle loi demande 1.8 au minimum. Sachant que la plupart de ces endroits n'ont pas d'écoles (hormis le Lignon) ou de parcs publics, c'est bien d'un doublement que l'on parle. Pour le rajout d'un immeuble entre les immeubles, c'est un cas applicable dans la zone de développement 2 qui est aussi incluse dans cette nouvelle loi.
- 3) D'aucuns prétendent que Séville ou Zurich est plus dense que Genève, c'est FAUX.
La ville de Genève, malgré ses parcs et ses derniers quartiers de villas est la ville la plus dense du monde occidentale hormis Paris intramuros qui a 21'064 habitants par km².
Voici quelques chiffres au niveau des villes occidentales (habitants par km²) :
 - a. Genève = 12'040
 - b. Bâle = 7'097
 - c. New York = 6'708
 - d. Hong-Kong = 6'480
 - e. Séville = 4'952
 - f. Londres = 4'505
 - g. Zurich = 4'234
 - h. Lausanne = 3'127

Voici une liste des villes plus dense que Genève mais qui ne sont pas des exemples à suivre... (selon nous) :

- 1) Dhaka = 43'797
- 2) Manille = 43'079
- 3) Le Caire = 40'249
- 4) Calcutta = 27'462
- 5) Shanghai = 24'616
- 6) Mumbai = 22'922
- 7) Séoul = 17'211
- 8) Buenos Aires = 15'029
- 9) Tokyo = 13'500
- 10) Jakarta = 13'344

Vous pouvez vérifier les chiffres auprès des références suivantes:

Villes internationales: http://fr.wikipedia.org/wiki/Densit%C3%A9_de_population

Villes suisses: http://fr.wikipedia.org/wiki/Villes_de_Suisse

- 4) On a lu que la nouvelle loi ne réduira pas les espaces verts, c'est FAUX.
Car pour soustraire du calcul de densité les espaces verts, les routes, les équipements publics, etc. il faut que ceux-ci aient « une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public ».
Or à Genève, une large majorité des PLQ concerne des petits périmètres de quelques immeubles. Ceci signifie concrètement que la majorité des gens vivront plus serrés sans avoir plus de parcs pour se détendre.
Les seuls projets d'une certaine importance sont Les Cherpines et Les Communaux d'Ambilly à Thônex. Avec la nouvelle loi, les communaux d'Ambilly devrait être plus denses de 29% (calculs réalisés par le département de l'urbanisme et non pas... par les référendaires).
- 5) Les agriculteurs soutiennent la Surdensification pour épargner la zone agricole, c'est une fausse bonne idée car une fois que les zones de développement auront été Surdensifiées, c'est la zone agricole qui sera réduite.
On l'a vu avec les Cherpines, mais aussi avec les projets de prisons du côté de Puplinge, la zone agricole ne jouit pas d'une protection absolue.
Donc au final, on aura péjoré les conditions de vies des habitants des zones urbaines sans avoir préservé la zone agricole.
Seule une maîtrise de notre croissance et une stabilisation de la population permettrait de sauver la zone agricole mais les partisans de la Surdensification sont aussi opposés à cette idée.
- 6) La CGI (Chambre Genevoise Immobilière) soutient que la Surdensification permettra de protéger la zone villa, c'est FAUX.
La zone villa est à ce jour condamnée par la majorité des politiciens genevois.
Dans le plan directeur cantonal 2030, 40% de la zone villa est appelée à être déclassée. A terme, c'est toute la zone villa qui devrait disparaître.
Seules les maisons de maître classées au patrimoine ou placées dans des zones protégées (proche d'une rivière ou du lac) ont une chance de subsister.
Surdensification ou pas, les villas sont à l'heure actuelle de toute façon condamnées.
D'ailleurs la CGI (Chambre Genevoise Immobilière) a un conflit d'intérêt interne car elle défend à la fois les propriétaires de villa et les promoteurs immobiliers. Cela s'est notamment ressenti lorsqu'elle a accepté le Plan Directeur 2030 qui prévoit la suppression de 40% des villas à Genève d'ici 2030 et tous ses représentants soutiennent les déclassements dans cette même zone villa.
- 7) La nouvelle loi permettra d'offrir des appartements aux Genevois? La loi actuelle aussi!
Si l'on conserve une croissance organique uniquement pour nos enfants (ce qui correspond à une croissance annuelle d'environ 1500 personnes), 750 logements supplémentaires par année suffiraient. Ces logements pourraient être mis sur le marché avec les projets actuellement en cours sur le secteur Praille-Acacias-Vernets, ainsi que sur les déclassements déjà effectués dans le canton de Genève.
La réserve serait même suffisante jusqu'en 2030.
- 8) La nouvelle loi permettra d'éviter de construire des barres d'immeubles, c'est FAUX.
Rien n'indique un changement de tendance. Même les PLQ les plus récents ne proposent rien d'autres que des barres d'immeubles.

Dans sa réforme des PLQ (PL 11305), le Département responsable de l'Urbanisme, au motif de contribuer à une meilleure qualité architecturale propose des patatoïdes au lieu des barres d'immeubles mais cela n'est, pour l'instant, que de la cosmétique et un vœu pieu.

- 9) La nouvelle loi permettra d'améliorer la qualité de vie... comme aux Eaux-Vives et aux Pâquis!

Les habitants des Eaux-Vives ont été parmi les plus nombreux à signer le référendum de Stop Surdensification.

Ce qu'ils reprochent à leur quartier? Le manque d'arbres et de lumière (depuis sa fenêtre on ne voit aucune verdure) et le manque de places de parking.

C'est vrai que ceux qui ne sont pas face au Lac ou face au parc la Grange ne sont pas gâtés....

Aux Pâquis, les plaintes sont nombreuses mais ce quartier n'abrite que peu de citoyens suisses en droit de signer le référendum. Si on avait pu faire signer les étrangers, notre référendum aurait eu un grand succès.

- 10) La nouvelle loi permettra de limiter la circulation. C'est FAUX.

Les gens qui rêvent d'une maison partiront encore davantage vivre là où l'accès à la propriété individuelle sera encore possible, dans le canton de Vaud ou en France voisine. Au centre-ville, les transports publics sont déjà saturés et le gouvernement préconise dans son plan de mobilité 2030, la marche à pied ou à vélo pour les distances de moins de 5 km! Ceci afin de soulager les transports publics...

- 11) La nouvelle loi permettra à de nombreux genevois de revenir vivre à Genève. C'est FAUX.

La majorité des gens qui sont partis de Genève sont allés vivre dans des maisons individuelles dans le canton de Vaud et en France voisine.

Aujourd'hui les Genevois qui cherchent à revenir de France, s'installent dans une maison dans le canton de Vaud, voir plus loin dans le canton de Neuchâtel et même en Valais.

En fait, il faut de l'habitat pour tous (immeubles, maisons pour étudiants ou personnes âgées, maisons individuelles, coopérative d'habitants) car on change de besoins avec son âge.

En étant jeune, on préfère la vie du centre-ville, devenus parents on rêve de voir ses enfants courir dans son jardin, on a plus de force pour s'occuper de sa maison et on revient en ville finir ses vieux jours.

- 12) Le sujet de la fiscalité n'a pas été abordé mais il est très important à Genève ou nous avons tant de peine à stabiliser et résorber notre colossale dette.

5% des habitants payent 50% des impôts des personnes physiques. Les communes qui les abritent majoritairement se nomment Anières, Cologny, Vandoeuvres, Genthod, Chêne-Bougeries, et quelques autres encore où l'habitat est majoritairement composé de villas. Lorsqu'on aura éliminé ces villas et que ces habitants seront partis dans le canton de Vaud... qui payera la moitié de nos impôts ?