

# Association des Promoteurs Constructeurs Genevois (APCG)

## «Développer une relation de partenariat et de confiance avec les pouvoirs publics»

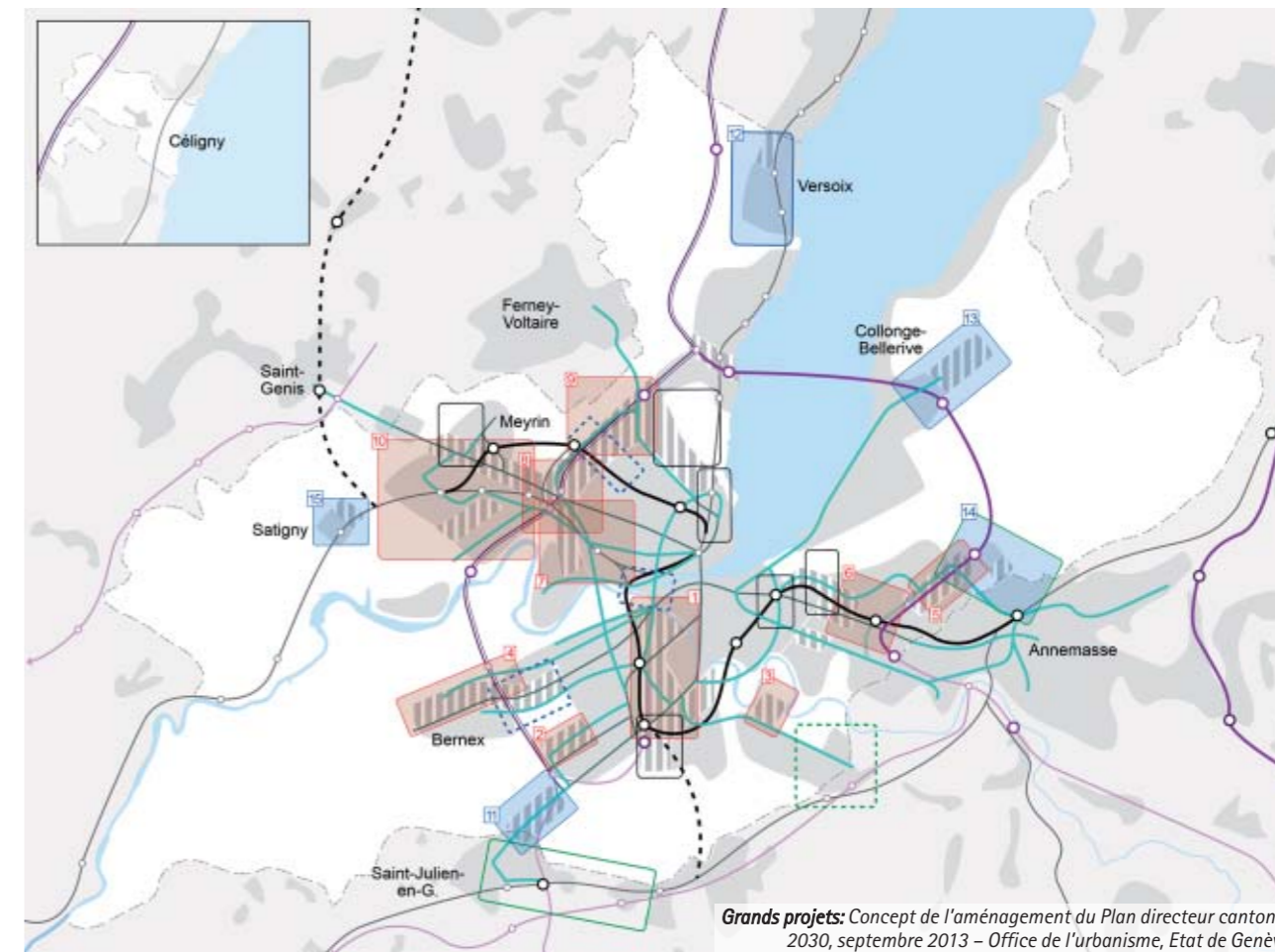
L'Association des Promoteurs Constructeurs Genevois a été fondée en 1989 par les membres du «groupement des promoteurs genevois», ancienne section de la Chambre genevoise immobilière. Elle regroupe 32 membres, issus des différents secteurs privés de l'immobilier et de la construction. Pénurie de logements, grands projets, rigueurs administratives? Le point sur la situation du Canton avec Monsieur François Dieu, président de l'Association, qui entend bien redorer le blason d'une profession trop souvent malmenée.



© Loris von Siebenthal



© Genève Tourisme



Grands projets: Concept de l'aménagement du Plan directeur cantonal 2030, septembre 2013 – Office de l'urbanisme, Etat de Genève

### Quels sont les principales activités de l'APCG?

Les membres de l'association développent et pilotent eux-mêmes des projets immobiliers et représentent plus de la moitié des constructions de logements à Genève. L'association promeut quant à elle le professionnalisme de ses membres et représente la profession auprès des autorités, en gardant toujours à l'esprit l'intérêt général.

L'APCG veille également à ce que les activités de ses membres s'exercent dans le respect des règles éthiques professionnelles. Elle s'est dotée à ce titre d'un code déontologique, gage du savoir-faire des entreprises et vecteur d'une image positive pour la profession.

Elle joue le rôle de porte-parole et d'intermédiaire entre le secteur privé et le secteur public, qu'il s'agisse des collectivités publiques, des communes ou encore de l'État. En contact direct avec le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et l'Office cantonale du logement et de la planification foncière (OCLPF), elle travaille à l'élaboration de projets qui soient viables, c'est-à-dire acceptables aussi bien pour le public que pour l'économie privée.

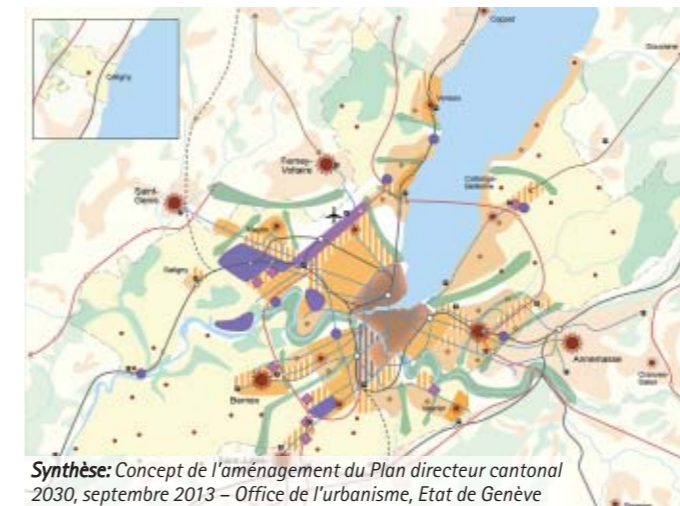
### Comment expliquez-vous la pénurie de logements qui frappe le canton?

Certains auraient envie de dire que c'est parce que Genève est un «Canton-ville» au territoire trop exigu. Pourtant le Plan directeur cantonal (PDC) anticipe la possibilité de construire 50'000 logements supplémentaires d'ici 2030, et cela, en ne mordant pas plus de 1% du territoire agricole. Il s'agit simplement de densifier la ville en ville en construisant là où il est déjà possible de construire.

Le problème, c'est que le marché du logement est «sur-administré», notamment en raison de l'application de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) et de la loi sur les démolitions, transformations et reconstructions (LDTR).

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, celles-ci ne touchent pas seulement les loyers, mais sont appliquées tout le long du processus de développement d'un projet, freinant ainsi son aboutissement.

Sans compter la lenteur des procédures administratives genevoises et les multiples possibilités de recours et d'oppositions.



Synthèse: Concept de l'aménagement du Plan directeur cantonal 2030, septembre 2013 – Office de l'urbanisme, Etat de Genève



© Loris von Siebenthal

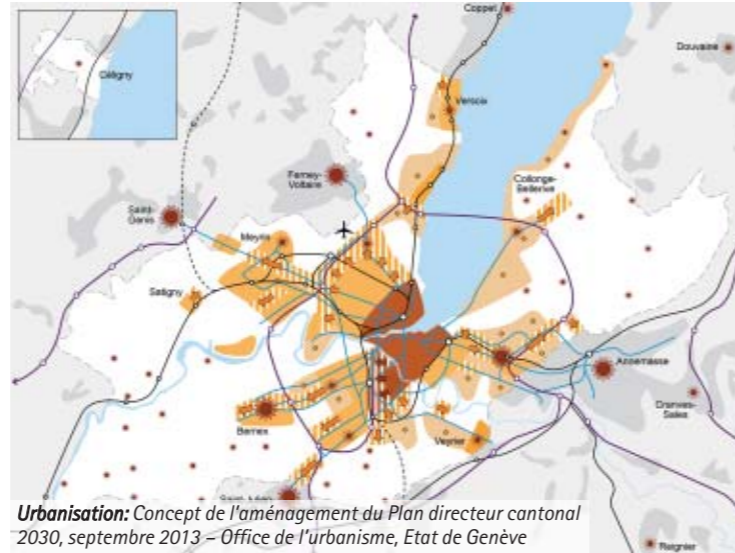
Déposer une demande d'autorisation de construire à Genève relève du parcours du combattant. Le projet doit passer par une quinzaine de services communaux et cantonaux qui défendent chacun une politique différente. Aussi légitimes soient-elles, leur application s'avère le plus souvent contradictoire et lorsque l'une d'entre elles est lésée, la machine s'arrête. Typiquement, la politique du développement de la ville en ville et celle du respect du patrimoine bâti sont certes, toutes les deux respectables, mais si on veut densifier la ville, il faut pouvoir modifier en partie ce qui est déjà construit.

Résultat? Des délais excessifs, entre dix et vingt ans, et donc un déséquilibre entre l'offre et la demande. D'où la pénurie de logement que connaît Genève et qui pousse de nombreux Genevois à s'exporter en France voisine ou sur la côte vaudoise, avec tous les problèmes de mobilité que cela engendre.

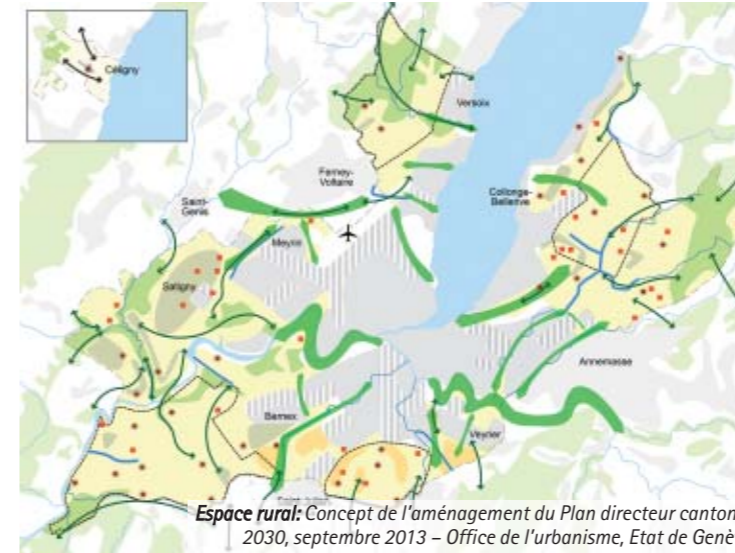
**Au-delà des discours officiels, sentez-vous une véritable volonté de construire de la part des autorités?**

La volonté de construire est présente, comme en témoigne le nombre de grands projets à l'agenda. Le problème, c'est qu'on en verra les résultats que dans une quinzaine d'années. Le Plan directeur cantonal prévoit la construction de 2'500 logements par an, mais les projets prennent déjà du retard en raison de l'addition des études directrices. Celles-ci font peut-être la joie des urbanistes mais pas celle du futur locataire qui cherche désespérément à se loger.

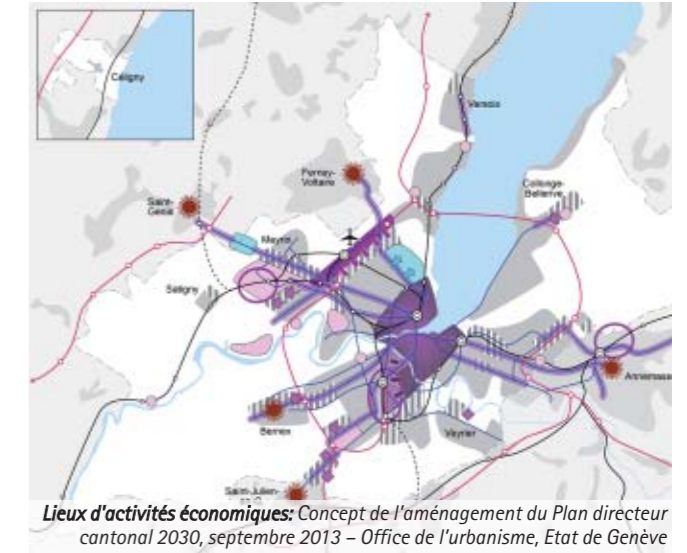
Dans le Canton, trop de périodes successives sont réservées à la concertation, alors que cette dernière devrait se limiter, pour les grands projets, au Plan directeur de quartier. Les autorités sont trop frileuses, c'est-à-dire qu'elles attendent d'avoir réglé la totalité des problèmes pour passer à l'action. Or, les grands projets de logements prennent 3 fois moins de temps à aboutir dans les pays où on se contente d'avoir réglé seulement 80% des questions pour commencer à construire. Il s'agit juste d'apprendre à s'adapter aux nouvelles données du chantier. Si les autorités veulent réussir à relever le défi du logement à Genève, elles doivent avoir le courage de prendre des décisions sur des choses qui évoluent.



Urbanisation: Concept de l'aménagement du Plan directeur cantonal 2030, septembre 2013 – Office de l'urbanisme, Etat de Genève



Espace rural: Concept de l'aménagement du Plan directeur cantonal 2030, septembre 2013 – Office de l'urbanisme, Etat de Genève



Lieux d'activités économiques: Concept de l'aménagement du Plan directeur cantonal 2030, septembre 2013 – Office de l'urbanisme, Etat de Genève



© USPI Genève

**Dans ce contexte-ci, quels projets pour l'APCG?**

La plupart des logements à Genève sont construits par des membres de l'APCG, qui regroupe les principaux acteurs de la branche. Nous avons les compétences humaines et les moyens financiers pour développer des projets qui répondent de manière efficace et efficiente au Plan directeur cantonal, mais il n'est possible d'y arriver que si les procédures s'accélèrent.

Nous visons donc à une fluidification du marché du logement et à une simplification des démarches administratives de construction. Pour cela, il faudrait aboutir à une redéfinition des conditions cadres pour que nous puissions faire notre travail. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre une intervention étatique utile au développement des périmètres constructibles et un interventionnisme trop prononcé qui aboutit aux lourdeurs et lenteurs que nous connaissons.

Pour dépasser la crise du logement à Genève, l'État et les membres du privé, représentés par l'APCG, doivent se répartir les rôles, notamment au travers de partenariats public/privé. Par exemple, il pourrait être imaginé de constituer pour les projets d'importance ou lorsque cela s'avère nécessaire, une communauté de pilotage, constituée de promoteurs et investisseurs, mais également de représentants du Conseil d'Etat et du Conseil administratif dotés de réels pouvoirs de décisions. Il s'agit de développer une relation de partenariat et de confiance avec les pouvoirs publics, afin que l'offre puisse répondre à la demande de logements.



Rue de la Rôtisserie 4 | CP 3344 | CH-1211 Genève 3  
Tél. +41 (0)22 715 02 15 | Fax +41 (0)22 715 02 22  
[www.apcg.ch](http://www.apcg.ch)