association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Département de l'aménagement, du
logement et de l'énergie
DALE
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880
1211 Genève 3

A l'att. de M. Antonio Hodgers,
Conseiller d'État

Genève, le 12 septembre 2016
P/3.3.9/VO133-16

Projet de constitution d'une Fondation PAV

Monsieur le Conseiller d'État,

Nous accusons réception de votre courrier du 13 juillet 2016 nous adressant, pour consultation, un avant-projet de loi en vue de la création d'une Fondation PAV.

L'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est composée de 35 membres représentant près des 2/3 des constructions privées du Canton. Ses membres sont ainsi directement et principalement concernés par le projet de loi visé en marge et nous vous remercions de nous consulter.

Sur le principe, nous sommes réservés quant à la création d'une énième « fondation » venant s'ajouter aux nombreuses structures déjà existantes (FTI ; FPLC pour ne citer que les plus importantes parmi une myriade d'acteurs publics ou semi-publics).

Il convient ensuite de relever que la Fondation PAV se trouverait en situation de propriétaire **quasi monopolistique** dans le quartier considéré, puisqu'elle maîtriserait 82% du périmètre ! C'est trop, et cela pour plusieurs raisons :

Premièrement, sous l'angle du risque patrimonial et de la diversification des risques, il est absurde et risqué **pour un propriétaire, quel qu'il soit, de concentrer une partie si importante** de ses avoirs dans un périmètre donné.

Si la Fondation PAV devait être créée, il serait donc souhaitable qu'elle ait l'objectif, à terme (par exemple sur 30 ans mais avec un contrôle régulier de la tendance) de **réduire sa participation à 30 ou 40% au maximum de part dans le périmètre.** Un tel objectif de fond permettrait aussi d'utiliser la cession de terrains ou de bâtiments dans le cadre d'une politique de **promotion économique dynamique**, visant à **attirer ou sécuriser l'implantation à Genève d'entreprises créatrices d'emplois ou génératrices de revenus fiscaux**. A l'évidence, une entreprise propriétaire de ses locaux, sera en effet bien plus ancrée dans notre canton que si elle reste locataire.

Rue de la Rôtisserie 4 Case postale 3344 1211 Genève 3 Tél. 022 715 02 15 Fax 022 715 02 22
info@apcg.ch www.apcg.ch N° TVA: CHE-113.934.846 TVA

Deuxièmement, le rôle de l'Etat, et d'une Fondation de droit public, est à notre sens celui d'un coordinateur – facilitateur, et non, par exemple d'un promoteur. Pour les terrains dont la Fondation resterait propriétaire, il est indispensable qu'elle ne soit en aucun cas directement promoteur – constructeur mais qu'elle ait **l'obligation de les remettre en droit de superficie**, soit à des promoteurs privés, soit à des utilisateurs finaux, lesquels assumeront dès lors à sa décharge les risques de construction et de commercialisation. De plus, toutes les parcelles des collectivités publiques du secteur devraient à terme être remises en droit de superficie.

Par ailleurs, plusieurs points sont encore critiquables :

- Le cautionnement de l'Etat et des Communes, prévu à l'art. 5 LFPAV, n'est aucunement justifié, surtout au regard de la situation des comptes de l'Etat de Genève et de son importante dette.

- Le droit de préemption pouvant être exercé par le Canton pour le compte de la Fondation n'est également pas justifié, toujours au vu des finances de l'Etat et de la proportion excessive de terrains détenus par les collectivités publiques (au premier rang desquelles l'Etat) dans le périmètre considéré. Il appartient à la Fondation de cibler et planifier son action en fonction de son budget.

- Il n'est pas normal que les opérations d'acquisition soient de la compétence du Conseil d'Etat et les opérations d'aliénation du Grand Conseil, car cela risque de mener à une thésaurisation des terrains par l'Etat. Les opérations d'aliénation doivent également être de la compétence du Conseil d'Etat.

- La légalité de l'exonération fiscale réservée à la Fondation est extrêmement douteuse, au vu de son importante activité et des distorsions de concurrence que cela créerait par rapport aux autres acteurs privés actifs dans le périmètre.

- Il n'est pas admissible, comme indiqué dans la note d'accompagnement, de permettre à la Fondation de détenir des terrains en dehors du périmètre de déclassement alors qu'il est spécifié qu'elle a pour but de contribuer à la création du nouveau quartier Praille-Acacias-Vernets tel que défini par le plan de déclassement.

- A l'art. 6 LFPAV, la Fondation doit non seulement respecter les engagements contractuels du canton de Genève vis-à-vis de la Fondation pour les terrains industriels de Genève et des communes, mais également vis-à-vis des privés.

Tout en vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller d'Etat, l'expression de notre plus haute considération.

Thierry BARBIER-MUELLER
Président

Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général