

Commission des transports
Secrétariat général du Grand Conseil
M. Bernhard RIEDWEG, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 3 novembre 2017

P/3.3.6/VO156-17

Prise de position de l'APCG relative au PL 11342 (Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de l'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) par votre commission, le mardi 31 octobre 2017, ce pour quoi nous vous remercions, et nous vous transmettons ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur les PL 11342 (Pour une extension du principe de compensation à l'ensemble du canton).

L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est une association professionnelle constituée d'une quarantaine de membres exerçant en tant que promoteurs, développeurs et/ou constructeurs immobiliers. L'association représente une part prépondérante des projets de construction menés par les privés dans le canton de Genève. Nos membres sont particulièrement actifs dans les grands projets sis en zone de développement en périphérie de la ville.

Le PL 11342 vise à étendre à l'ensemble du territoire cantonal, le principe de « compensation » des places de stationnement à usage public sur voirie qui sont supprimées (une place de stationnement supprimée, compensée par une place de stationnement dans un parking à accès public). Aujourd'hui, le principe de compensation ne s'applique qu'en Ville de Genève et à Carouge.

L'APCG s'oppose à ce projet de loi, qui est disproportionné au vu du taux de vacance constaté des places de stationnement privées dans de nombreux immeubles sis en dehors du centre-ville, alors que la loi impose aux promoteurs de construire un minimum de places de parking pour chaque bâtiment.

Situation actuelle

Dans un but de pouvoir récupérer de l'espace public à d'autres usages que le stationnement sur voirie, la loi actuelle prévoit une « compensation » des parkings, ce sous deux formes :

- 1) lors de la création d'un parking en ouvrage à usage public, la récupération d'espaces publics s'opère en supprimant un nombre équivalent de places à usage public sur voirie ;
- 2) lors de projets urbains supprimant des places à usage public sur voirie, celles-ci font l'objet d'une compensation pour un nombre équivalent, le cas échéant dans un parking en ouvrage à usage public. A titre exceptionnel, il est possible de compenser jusqu'à 20% des places par des stationnements destinés aux véhicules deux-roues motorisés.

Certaines restrictions (d'ordre technique) sont posées concernant la possibilité de compenser avec des parkings en ouvrage à usage public déjà existants.

Enfin, selon la loi, le principe de compensation est appliqué de manière impérative dans les zones denses du canton de Genève, ces zones denses étant définies par le Conseil d'Etat (Ville de Genève, Carouge).

Le PL 11343 vise en résumé

- 1) à imposer le principe de compensation dans tout le Canton (et pas seulement dans les zones denses) (art. 7B al. 2) ;
- 2) à adapter l'offre de référence de stationnement à usage public en fonction de l'évolution démographique du canton (art. 7B al. 3) ;
- 3) à supprimer les restrictions de compensation avec des parkings en ouvrage à usage public existant. (suppression des anciens al. 2 et 3)

L'argument principal des auteurs du projet de loi est qu'il est important que les zones commerciales et artisanales disposent de suffisamment de places de stationnement afin d'éviter que les Genevois aillent faire leurs courses en France.

Raisons de l'opposition de l'APCG

De manière générale, nous rappelons que la construction de parkings souterrains est coûteuse et n'est pas rentable. Ce sont donc les logements qui subventionnent indirectement les parkings. Dans les cas de logements subventionnés, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) a tendance à limiter ce subventionnement indirect des parkings par les logements pour des raisons évidentes, ce qui augmente la pression sur le taux de vacance des parkings, aux risques et frais du propriétaire qui n'obtient souvent pas, de ce fait, le rendement attendu.

En outre, le projet de loi est disproportionné et contradictoire car :

- Il ne tient pas compte de la structure et du contexte géographique du quartier, ni de l'offre à usage privé en matière de stationnement tel que défini à l'art. 7B al. 1 de la même loi. Il y a donc clairement une contradiction avec le nouvel alinéa 2 proposé qui impose le principe de compensation dans tout le territoire du canton

sans tenir compte des caractéristiques de chaque quartier ni de l'offre existante sur le domaine privé.

- Il est constaté en périphérie de la ville un taux de vacance des places de stationnements privés qui peut être très important selon les quartiers, alors même que le règlement relatif aux places de stationnements sur fonds privés impose des ratios minimums de parkings à construire par logement, avec une différence selon les secteurs, qui peut aller d'un minimum de 1 place de stationnement par logement (100 m² SBP) jusqu'à un minimum de 1.6 selon les secteurs.

Pour prendre seulement quelques exemples sur la base d'un échantillon :

Quartier Petit – Saconnex : Chemin de la Tourelle

11 places vacantes sur 30, soit un taux de vacance de 36 %

Durée moyenne des vacants 48 mois

Prix 250.- mensuel

Quartier Nations : rue Denis de Rougemont (nouvelle construction 2017)

15 places vacantes sur 30, soit un taux de vacance de 50 %

Durée moyenne des vacants 6 mois

Prix 300.- mensuel

Quartier Charmilles : Promenade de l'Europe

10 places vacantes sur 70, soit un taux de vacance de 14%

Durée moyenne des vacants 24 mois

Prix 250.- mensuel

Quartier Petit-Lancy : Poteaux

11 places vacantes sur 35, soit un taux de vacance de 31%

dont 8 depuis début 2016, 1 courant 2016 et 2 courant 2017

Prix de relocation : CHF 200.-

Si l'on fait une moyenne du taux de vacance des stationnements privés pour certains quartiers :

Onex

6 % de parkings vacants ; loyer moyen CHF 170.- ; durée moyenne des vacants 9 mois

Corsier

14% de parkings vacants ; loyer moyen CHF 200.- ; durée moyenne des vacants 8 mois

Avully

25 % de parkings vacants ; loyer moyen CHF 195.- ; durée moyenne des vacants 6 mois

Versoix

10% de parkings vacants loyer moyen CHF 200.- durée moyenne des vacants 7 mois

Il va ainsi sans dire qu'avec le développement des services d'autopartage, de la mobilité douce et les vélos électriques, des transports publics, il est aujourd'hui très difficile de remplir les stationnements privés, et cette difficulté va s'accroître.

Cela oblige les propriétaires, lorsque cela est possible, à ouvrir certaines places de stationnement au public en créant des places « bleues », en collaboration avec la commune, ou à les louer à un centre commercial voisin ou lorsque cela n'est pas possible, à transformer les places vacantes de longue date, en box de dépôt ou cave à vin.

Au passage, cela met et en évidence la désuétude du règlement relatif aux places de stationnements sur fonds privés fixant des ratios minimums. Si parallèlement on oblige dans une loi à compenser systématiquement les stationnements publics supprimés sur voie publique, on risque de tomber dans l'absurde avec un accroissement du taux de vacance des stationnements privés.

- Ce phénomène est accentué par le fait de riverains qui utilisent la voie publique, ainsi que les places visiteurs des immeubles pour parquer leur voiture au lieu d'utiliser les parkings de leurs immeubles. Ce n'est donc pas uniquement les personnes de passage qui utilisent les places de stationnement sur voirie.
- Enfin, une application stricte et systématique du principe de compensation risque de bloquer les projets de construction si une solution de compensation n'est pas trouvée, avec une pression sur les finances communales.

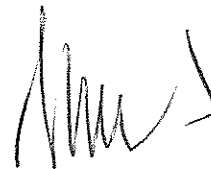
Conclusions

Pour ces raisons, l'APCG s'oppose à l'extension systématique du principe de compensation à l'ensemble du territoire du canton, la loi actuelle offrant plus de flexibilité en laissant la possibilité au Conseil d'Etat de cibler la mesure dans les quartiers et communes adéquats.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Thierry BARBIER-MUELLER
Président



Thomas MADER
Vice-Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général