

Commission du logement
Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur André PYTHON, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 16 mai 2019
P/3.3.6/VO47-19

Prise de position de l'APCG relative aux PL 12093, PL 12477 et PL 11144-RB

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 lundi 13 mai 2019, ce dont nous vous en remercions, et nous vous transmettons ci-dessous la synthèse de notre prise de position.

A titre préalable, nous rappelons que 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 le secteur privé dans le canton de Genève. Nos membres sont particulièrement actifs dans les grands projets sis en zone de développement.

PL 12093 (catégorie de logements)

La prise de position de l'APCG du 28 septembre 2017 sur ce même projet de loi reste parfaitement d'actualité. Vous trouverez ci-joint la prise de position en question.

Nous faisons également remarquer que dans l'intervalle, le Tribunal fédéral a totalement invalidé l'IN 161, notamment quant à la question des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Le PL 12093 prévoyant le même mécanisme, l'introduction d'une part dévolue strictement aux MOUP est selon nous contraire au droit supérieur.

Nous remarquons par ailleurs que les dernières statistiques confirment la tendance à une augmentation de la production de logements que nous expliquons par la bonne flexibilité qu'offre la loi actuelle. Indépendamment de la question des différentes proportions de logements envisagées, cette flexibilité est pour le promoteur constructeur fondamentale. Le PL 12093 la restreindra, avec un risque de bloquer le développement de nombreux périmètres. Nous relevons par ailleurs que la pratique administrative PA/SI/028.02, modifiée en 2017, favorise dorénavant le locatif non subventionné (ZD loc) par rapport à la PPE ou au logement subventionné, en offrant un rendement maximum de 20%, contre 18% pour les autres catégories de logements. Une incitation sur la marge nous paraît comme une bonne solution pour favoriser une typologie de logement par rapport à d'autres, tout en préservant une certaine flexibilité.

Enfin, nous relevons que le groupe de travail « prix », qui se penche sur les nouveaux loyers et prix de sortie, n'a pas encore achevé son travail. Sans connaissance de ces prix de sortie, une modification de la loi actuelle nous paraît dans tous les cas prématurée et rendant difficile de se prononcer plus en détail sur les conséquences du PL 12093.

PL 12477

Dans la mesure où les travaux relatifs au groupe de travail « prix » sur les loyers et prix cibles ne sont aujourd'hui pas terminés, nous soutenons le projet de loi qui permettra d'avoir une base légale à l'échéance de la loi actuelle et de rassurer les opérateurs.

PL 11144-RB

La question de la prolongation du contrôle à 15 ans ou à 20 ans ne concerne pas directement les membres de notre association qui n'a pas pour vocation de détenir un objet par la suite.

Nous ne comprenons toutefois pas quelle nécessité justifierait un durcissement de la loi, puisqu'aujourd'hui la Loi Longchamp s'applique pleinement.

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.



Thomas MADER
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général

Annexe mentionnée