

Secrétariat général du Grand Conseil
**Commission de l'aménagement
du canton**
Case postale 3970
1211 Genève 3

A l'att. de Madame Geneviève ARNOLD,
Présidente

Genève, le 24 avril 2017

P/3.3.6/VO052-17

Prise de position de l'APCG relative au PL 12052 (LPAV) et PL 12059 (LFPAV)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) par votre commission, le mercredi 5 avril 2017, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur les PL 12052 (LPAV) et PL 12059 (LFPAV).

Au préalable, nous rappelons que l'APCG est constituée d'une quarantaine de membres exerçant la profession de 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 notamment actifs dans les grands projets et dans le périmètre du PAV.

PL 12052 (LPAV)

La loi initiale de 2011 visait l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » en modifiant les limites de zones sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy. Le PL 12052 déposé par le Conseil d'Etat le 18 janvier 2017 a pour but de modifier la loi initiale, notamment en ce qui concerne les proportions et catégories de nouveaux logements prévus. Selon l'exposé des motifs, ces modifications sont motivées par la nécessité d'augmenter le nombre de logements tout en modifiant la répartition des catégories de logements, ce afin d'améliorer la viabilité des plans financiers et d'apporter une plus grande mixité dans le périmètre.

1) Objectif de deux nouveaux logements pour un nouvel emploi

Sur le principe, l'association ne s'oppose pas à l'augmentation de la proportion de nouveaux logements (deux nouveaux logements pour un nouvel emploi), d'autant plus que l'impossibilité de déclasser davantage de terrains agricoles oblige à optimiser la construction de logements sur les terrains à bâtir. En relation avec cette problématique la question de la densité reste réservée. Exprimé autrement, maintenant que Genève sait qu'elle ne pourra plus recourir au déclassement de la zone agricole, ne faudrait-il pas revoir à la hausse les densités dans ce type de grands projets ?

Nous déplorons par ailleurs une vision du passé, trop rigide, en ce qui concerne les affectations. Il serait préférable d'avoir des fourchettes qui laissent la place à plus de flexibilité. En effet, les espaces de vie et de travail sont aujourd'hui interdépendants et devraient dès lors être dans une large mesure modulables. On ne travaille aujourd'hui plus forcément de manière cloisonnée dans un bureau, mais plutôt là où l'on se trouve avec son ordinateur, au salon, dans un café, dans un espace de *coworking*, ou ailleurs.

2) Proportion de logements dont un maximum de 12% en propriété par étage (PPE) en droit de superficie

Le projet de loi prévoit dorénavant un maximum de 12% de PPE en droit de superficie, ce afin de rendre viables les plans financiers (le reste étant du locatif). Nous considérons que sans connaître les conditions régissant les contrats de droit de superficie, notamment en ce qui concerne les droits de retour, il n'est pas possible de se prononcer sur la viabilité des plans financiers. Par ailleurs la PPE en droit de superficie sera de la PPE "bon marché". Ce n'est pas une mauvaise chose mais cela ne permettra pas de dégager des marges si importantes de financement des infrastructures.

De plus nous observons que la nouvelle teneur envisagée de l'art. 4B al. 1 LGZD, et qui introduit les 12% de PPE en droit de superficie, prévoit les termes : « *et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant **notamment** comprendre des logements en propriété par étage* ». Si le but est d'introduire de la coopérative, il faut le formuler explicitement et ne pas tenter de faire entrer les coopératives par la « petite porte ».

En outre la coopérative n'est pas une variante de la PPE, c'est bien du logement social locatif, particulièrement gourmand en aides financières, et donc absolument pas à même de dégager une marge de financement des infrastructures tel qu'exposé. Exprimé autrement les coopératives sont des logements sociaux qui ne peuvent financer les logements subventionnés dans la mesure où elles-mêmes sont directement mais aussi indirectement subventionnées via une mise à disposition du terrain et le cautionnement de l'Etat. Nous préconisons ainsi de retirer le terme « notamment » de cet article.

Nous constatons enfin dans les projets que nous sommes amenés à commercialiser, une très forte demande pour de la PPE en « propriété pleine ». Il est donc nécessaire d'introduire en parallèle à la PPE en droit de superficie de la PPE en « propriété pleine », d'une part pour répondre à une demande de la classe moyenne, et d'autre part pour garantir la marge de contribution financière souhaitée aux infrastructures d'ensemble. Il n'est d'ailleurs pas sain qu'une entité telle que l'Etat, soit dans une position quasi monopolistique dans un périmètre, et une part de PPE en pleine propriété aurait aussi l'avantage de rééquilibrer cette part à la baisse.

Quelques données chiffrées de prix de vente à ce propos : il est prévisible que la PPE en droit de superficie pourrait se vendre autour de 6000.-/m², et la PPE en pleine propriété autour de 8000.- à 9000.-/m², ce qui illustre bien que l'on pourrait satisfaire deux catégories sociales distinctes : la classe moyenne inférieure et la classe moyenne à moyenne-supérieure, toutes deux légitimées à prétendre accéder à la propriété de son logement.

PL12059 (LFPAV)

Le PL 12059, déposé par le Conseil d'Etat le 1^{er} février 2017, vise la création d'une Fondation PAV. Le but affiché de cette fondation est selon le Conseil d'Etat, « d'initier les biens fonds sis dans le périmètre PAV pour les mettre à disposition des développements dans les plans d'affectation PAV ».

Sur le principe, l'association reste réservée quant à la création d'une énième fondation, au fonctionnement lourd et coûteux. La répartition des tâches entre les autres fondations, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), demeure floue et des doublons ne pourront être évités.

La remise des terrains par la fondation doit toutefois se faire en faveur des privés et non pas en faveur des entités publiques ou parapubliques, telles que la FPLC, la CPEG ou autres fondations de droit public ce qui serait un détournement du but affiché. L'art. 3 al. 1 du projet de loi devra donc indiquer clairement que les terrains sont attribués en priorité à des entités privées.

L'art. 3 al. 7 du projet de loi mentionne : « **en principe**, la fondation n'agit pas en maître d'ouvrage d'opération immobilière [...] ». Cette formulation est approximative et ne donne pas de garanties suffisantes pour contenir le rôle de la fondation dans ses buts initiaux, ouvrant la voie à toute sorte de dérives futures. Il suffit de prendre l'exemple de la FPLC qui acquiert massivement des terrains sans toujours les développer et qui gère un centre commercial à Meyrin. Nous demandons donc que ce mot « en principe » soit retiré du projet de loi afin de s'assurer que dans le futur, la fondation se limitera à sa mission initiale.

Nous constatons enfin que selon la liste annexée au projet de loi, la fondation aura une dotation initiale constituée notamment de terrains sis en dehors du périmètre du PAV. Si nous comprenons que cela peut être nécessaire en vue de procéder à des échanges de parcelles, il est essentiel d'indiquer explicitement dans le projet de loi, pour les mêmes raisons évoquées dans le paragraphe précédent, que toute future acquisition ne pourra se faire en dehors du périmètre PAV.

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



Thierry BARBIER-MUELLER
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général