

**Commission de l'aménagement
du canton**
Secrétariat général du Grand Conseil
Mme Béatriz de CANDOLLE, Présidente
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 5 novembre 2019
P/3.3.6/VO122-19

Prise de position de l'APCG relative aux PL 12565 et PL 12566

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) par votre commission, le mercredi 30 octobre 2019, ce dont nous vous 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 mais également en zone villa.

Pour mémoire, lors de l'adoption de la loi actuelle, fin 2012, l'APCG n'avait pas été consultée. Six ans et demi après l'entrée en vigueur de cette loi, il peut être tiré deux constats.

Le premier constat est que la loi actuelle, soit l'art. 59 al. 4 LCI, répond à une demande des Genevois. Plus particulièrement celle d'une classe moyenne que l'on pourrait qualifier de supérieure, aujourd'hui un peu oubliée en matière de politique du logement, et que l'on a tendance malheureusement à voir partir du canton pour se loger.

Cette classe moyenne supérieure n'a pas les moyens d'acheter une villa, comme c'était le cas à l'époque, mais elle peut déboursier plus qu'un appartement au prix CASATAX (CHF 1'183'649) que l'on trouvera en zone de développement. En achetant des PPE en zone villa, elle soulage ainsi indirectement la demande de PPE en zone de développement, où il y a une forte pénurie, et qui sont peut-être destinées à des personnes avec des revenus plus modestes.

Le profil type des acheteurs de PPE en zone villa représente, dans la très grande majorité des cas, des familles de « primo accédant » à la propriété, à forte capacité contributive, avec des parents entre 35 et 45 ans et des enfants en bas âge. La quasi-totalité de ces logements sont habités par leurs propriétaires. Ce n'est donc pas un marché d'investisseurs.

Le second constat est que la loi actuelle, bien que répondant à une demande réelle, présente selon nous des défauts de type qualitatif et urbanistique. Elle ne permet pas d'appréhender avec satisfaction les questions par exemple d'occupation du sol, de mitage du territoire, de perméabilité des sols et d'aménagement des espaces extérieurs.

Les deux projets de loi en question mettent donc le doigt sur une réelle problématique de la loi actuelle, mais la solution qu'ils proposent est catastrophique. Soumettre la dérogation d'une autorisation préalable au Conseil municipal équivaut dans les faits, et tous les professionnels le confirmeront, à un blocage total et à une inapplicabilité de fait de la dérogation prévue actuellement par la loi.

D'autre part, si l'on examine de plus près les deux projets de loi, une décision du Conseil municipal en toute fin de processus, soit après le préavis de la commission de l'architecture, impliquerait un gaspillage important des ressources des privés qui auraient élaborés le projet et des divers services de l'Etat impliqués, pour un refus quasi systématique du Conseil municipal en bout de processus.

L'APCG souhaite qu'une réelle solution puisse être trouvée qui corrige les défauts non contestés de la loi actuelle sans en détourner le but, soit l'octroi possible de la dérogation.

Les professionnels ont besoin d'une certaine sécurité juridique et de prévisibilité qui peut être offerte par des outils d'aménagement du territoire adéquats. Un Plan directeur communal contraignant, que l'Etat serait obligé de prendre en compte lors de la délivrance de son autorisation de construire, indiquant les zones à densifier et les diverses règles urbanistiques, paysagères, de biodiversité, etc., à respecter, serait un outil utile, à la fois pour les communes, qui reprendraient la main sur l'aménagement de leur territoire en y fixant des règles, ainsi que pour les professionnels, qui connaîtront précisément les règles à respecter.

Ce Plan directeur communal devrait comprendre une étude de densification qui indiquerait les zones sur le territoire de la commune susceptibles d'être densifiées. D'autre part, une densification différenciée en fonction de la taille de la parcelle serait également souhaitable, afin de pouvoir maintenir une qualité dans les aménagements extérieurs (parcs, arbres, etc.).

Nous recommandons donc de modifier ces projets de loi dans ce sens, en donnant la possibilité au Conseil municipal de se prononcer uniquement via l'adoption d'un Plan directeur communal contraignant, identifiant les zones à densifier et fixant les diverses règles urbanistiques à respecter.

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.



Thomas MADER
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général