

Par courriel et par courrier

Commission du logement

Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur Christian BAVAREL, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 23 juillet 2021
P/3.3.6/PA-21

Prise de position de l'APCG relative au PL 12934 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Etendons la « *paix des braves* » au PAV) et à la Motion 2748 (Proposition du Grand Conseil demandant au département la mise au point d'un avant-projet, conformément à l'art. 15A, al. 5 LaLAT)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) par votre commission le lundi 14 juin 2021, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur le PL 12934 et la Motion 2748 (Etendons la « *paix des braves* » au PAV).

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.

Le périmètre du PAV est d'importance capitale pour Genève puisque l'on parle de la création de 12'000 logements à terme, soit l'équivalent de plusieurs années de production de l'ensemble du canton, et d'un périmètre représentant 140 hectares au cœur de la ville. L'équilibre, la qualité architecturale et la mixité sociale sont en jeu.

La loi actuelle « Praille-Acacias-Vernet » du 23 juin 2011 et plus particulièrement son art.4A al.4, *lex specialis* à la LGZD, régit **spécifiquement** le sort des parcelles publiques en zone de développement dans le périmètre du PAV et notamment les proportions de logements à construire, en l'occurrence l'obligation de réaliser un minimum de 88% de logements locatifs, un maximum 12% de propriétés par étages en droit de superficie, un minimum de 62% de LUP et un minimum de 24 % de HBM.

Pour leur part, le PL 12934 et la Motion 2748 visent à supprimer ce régime d'exception, qui soustrait le périmètre de Praille-Acacias-Vernet (PAV) aux proportions de logements applicables en zones de développement dans l'ensemble du canton.

Comme vous le savez, cette répartition est issue d'un récent et large accord politique conclu en 2020, souvent nommé « la paix des braves », et régit de manière consensuelle les proportions de logements à construire en zone de développement en

mettant au centre la mixité sociale, soit : 33% de logements d'utilité publique (LUP) avec un minimum de 16.5% d'HBM, 33% de locatifs pour la classe moyenne (ZD Loc) et 33% au libre choix du projet mais avec au minimum 20% de propriétés par étage (PPE). Cette nouvelle répartition a clairement concrétisé le manque de logements créés ces dernières décennies pour la classe moyenne au sens large.

Nous sommes convaincus que rien ne justifie qu'il en soit autrement dans le périmètre du PAV et qu'il ne devrait pas faire l'objet d'une loi spéciale, à tout le moins pas pour la question des proportions de logements à construire.

i) Mixité sociale

La question de la mixité sociale est selon nous au cœur de la problématique. Pour diverses raisons, il ne nous apparaît pas souhaitable de concentrer une telle proportion de logements sociaux (62%) dans un même périmètre, proportion qui, rappelons-le, représente un minimum selon la loi.

En premier lieu, une grande part de la population n'a pas forcément accès aux logements d'utilité publique, logements à caractère social, au vu du contrôle sur le taux d'effort qui y est appliqué. Le risque est de passer à côté d'une part très importante des besoins en logements et de ne pas servir la classe moyenne, au sens large, qui a plutôt vocation à se loger dans des logements locatifs (ZD Loc) ou en PPE (ZD PPE) à prix contrôlés, plutôt que de devoir se soumettre au contrôle du taux d'effort.

En second lieu, la question du financement de ce nouveau quartier est à prendre en considération. Le périmètre du PAV présente une particularité foncière, dans la mesure où les terrains doivent faire l'objet d'un important travail de valorisation, soit la libération du terrain par le rachat des droits de superficie ; le financement du déménagement des superficiaires actuels ; la démolition des bâtiments existants ; l'éventuelle dépollution, voire décontamination de certains terrains, à l'instar de ce qui a dû se faire à Artamis (coût total de plus de CHF 60 millions) ; la coordination et le financement des équipements et infrastructures. Cette caractéristique du foncier met en évidence que le secteur du PAV présente un coût de revient des opérations particulièrement élevé par rapport au développement sur un foncier « traditionnel ».

Dans la pratique, les logements d'utilité publique, plus particulièrement les HBM, sont rarement autoportants. Une péréquation est donc souvent nécessaire dans les plans financiers et les logements « libres contrôlés » (ZD Loc et ZD PPE) supportent une part des coûts de constructions de ces logements. Une part trop importante de logements sociaux comme le prévoit la loi actuelle, fragilise l'équilibre financier et prétérite les possibilités de relocalisations des entreprises superficiaires actuelles, ainsi que le financement des infrastructures et autres aménagements ambitionnés en lien avec la qualité.

La loi actuelle met donc à mal la mixité sociale et ne résout malheureusement pas les blocages qui grèvent aujourd'hui le PAV. Selon nous, le nouvel art. 4A LGZD est ainsi mieux à même de répartir les besoins en logements et de servir la classe moyenne au sens large, notamment via l'application minimale d'une part de logements locatifs à prix contrôlés

(ZD Loc), car c'est la diversité de ses habitants et la variété de ses logements qui feront tout le succès de ce nouveau quartier.

ii) PPE en droit de superficie

La loi actuelle prévoit dans le PAV un maximum de 12% de PPE en droit de superficie. De manière générale, nous ne pensons pas que la PPE en droit de superficie présente des avantages suffisants pour les habitants, par rapport à la PPE traditionnel, dans la mesure où il conduit à une charge résidentielle (charges hypothécaires et rente de superficie) plus élevée à moyen, long terme qu'en pleine propriété, avec le désavantage supplémentaire que ce type de logement ne permet pas de créer, à terme, de l'épargne.

Pour rappel, le droit de superficie est une servitude par laquelle le propriétaire d'un fonds (le superficiant) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de détenir des constructions sur le fonds grevé, en contrepartie du paiement d'une rente de superficie (qui peut être comparé à un loyer).

La charge d'usage d'une propriété par étages en droit de superficie dépend de la durée du contrat de superficie, du montant de la rente de superficie, de l'indemnité de retour et des valeurs actuelles utiles à l'estimation du droit de superficie. Il peut encore être mis en évidence que, si les fonds propres nécessaires à l'acquisition peuvent être un peu moins élevés (pas toujours de manière très significative), leur valorisation lors de la sortie ou de la revente seront dépendantes des conditions du contrat de superficie et des conditions bancaires auxquelles les « acquéreurs » sont confrontés.

Compte tenu de ces éléments, il s'avère ainsi que la charge à assumer par le propriétaire pour son logement peut s'avérer plus importante pour la propriété par étage en droit de superficie que pour la propriété par étage classique, et ce sans aucune garantie du renouvellement du contrat de superficie à son terme. L'acquéreur reste finalement locataire du terrain de l'Etat.

Nous sommes donc favorables à ce que la PPE prévue dans le PAV puisse se faire en pleine propriété.

En conclusion et en rapport avec ce qui précède, nous soutenons intégralement le PL 12934 et la Motion 2748.

Tout en restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.


Romain LAVIZZARI
Président


Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général