NEWSLETTER

Février 2022

1ere EDITION

association des promoteurs constructeurs genevois

LE MOT DU PRESIDENT

Chers membres,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et en celui du comité, de vous souhaiter à toutes et à tous une très belle année, portée par de nouveaux défis et projets communs au sein de notre association.

Vous l'aurez remarqué, c'est sous un nouveau format que nous nous adressons à vous aujourd'hui. Après une année 2021 marquée notamment par l'avènement de notre Charte Qualité, de nouvelles ambitions se concrétisent. L'APCG ne cesse de se développer et c'est désormais à notre positionnement et notre communication, aussi bien internes qu'externes, que nous avons décidé de nous atteler. C'est en construisant notre démarche au côté d'une agence spécialisée que nous poursuivons une ascension déjà bien amorcée vers une modernisation de la communication de l'association.

Le premier acte, issu d'une stratégie globale, se matérialise par cette newsletter, un rendez-vous plusieurs fois dans l'année. Sous-tendue par l'idée d'être plus présents à vos côtés, celle-ci symbolise le lien privilégié qui unit l'APCG à ses membres. Son contenu vous offrira une vision claire de l'engagement de l'association, de ses actions et de ses actualités. L'idée est aussi de partager avec vous des informations importantes - comme des projets de loi, des prises de position ou encore des auditions dans lesquelles nous sommes invités - qui impacteront de près ou de loin votre activité professionnelle.

Ce nouveau chantier s'ajoute évidemment aux engagements déjà existants de l'association envers vous, membres. Nous profitons d'ailleurs de cette tribune pour vous réitérer, une fois de plus, nos remerciements pour votre investissement durant l'année qui vient de s'écouler et ne pouvons que vous encourager, en 2022, à poursuivre cette aventure à nos côtés.

Romain Lavizzari
Président de l'APCG

LA COMMUNICATION

Pôle fondamental sur lequel nous avons décidé de nous impliquer plus intensément cette année, la communication de l'association sera l'une de nos priorités. Afin de développer notre présence sur le plan médiatique, politique et également vis-à-vis du grand public, nous avons fait le choix de nous associer à une agence de communication et de relations publiques. Désormais, c'est l'associé de l'agence C-Matrix Communications, Daniel Pasquier, qui nous accompagnera dans la communication de nos projets actuels et futurs, à l'interne comme à l'externe.

L'objectif aujourd'hui pour l'APCG est de construire une communication positive qui se concentrera sur quatre grandes thématiques :

- **Informer sur le rôle de l'association et ses actions** ;
- **Promouvoir le métier** ;
- **S'engager et soutenir les changements et nouveaux enjeux qui ont trait à la promotion et à la construction** ;
- **Valoriser nos actions et informer tous les publics**.

À ce positionnement stratégique se greffera, dans le courant de l'année, un projet commun de réflexion quant à l'identité et au branding de l'association. Nous encourageons d'ores et déjà tous les membres à s'investir dans ce futur projet qui déterminera une version actualisée de l'APCG.

ARTICLE DE FOND

Droit de préemption : la concurrence déloyale du secteur public

En novembre dernier, notre président intervenait dans le journal Tout l'immobilier, interrogé sur le sujet épineux du droit de préemption. Suite à la votation favorable des communes d'Onex et Lancy pour des politiques d'acquisition foncière actives basées sur ce précepte, le débat se poursuit. Avec une loi qui divise, le droit de préemption légal se matérialise aujourd'hui sous la forme d'une concurrence objectivement déloyale entre les acteurs publics et les promoteurs privés dans le domaine de l'immobilier.

Découlant directement de la loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL), le droit de préemption confère à l'État, et notamment aux communes, une primeur souveraine pour l'acquisition d'un bien mis à la vente par son propriétaire. À l'origine établie pour répondre à la pénurie de logements qui fait rage depuis plusieurs années dans le canton de Genève et « encourager la construction de logements d'utilité publique » (art. 1 ss LGL), la loi qui sévit dans les zones de développement s'apparente désormais à un monopole étatique, conférant les pleins pouvoirs aux acteurs publics sur le sol genevois.

De quoi parle-t-on ?

Comme chacun d'entre vous le sait, l'étape clé visant à convaincre un propriétaire de vendre son bien est souvent un travail de longue haleine, qui nécessite un engagement considérable de la part du promoteur en termes de moyens et de temps ; une procédure qui peut facilement prendre plusieurs mois, voire années, avant d'arriver à un résultat favorable. Avec le droit de préemption, c'est tout cet investissement qui peut se trouver réduit à néant du jour au lendemain, sans compensation aucune pour l'acteur privé qui aura perdu, en plus de son projet, son temps et son argent. Une concurrence déloyale inacceptable qui ne considère ni le promoteur, ni le projet en lui-même et qui, n'ayons pas peur des mots, relève d'une violence institutionnelle !

Cela nous amène au deuxième point : l'essence même du droit de préemption, qui fait que son usage est aujourd'hui incohérent. Focalisée sur la construction de logements d'utilité publique, la loi écarte de ce fait une majeure partie de la population qui souffre, elle aussi, du manque d'habitations disponibles. La crise du logement à Genève n'épargne personne, y compris les classes moyennes qui ne trouvent pas d'habitations dans les propositions existantes et ne remplissent pas les critères pour accéder aux biens subventionnés. Un problème de fond que le secteur public a négligé. L'usage du droit de préemption par les collectivités publiques entre donc directement en conflit et interfère avec l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui promeut désormais une meilleure mixité sociale au sein des nouvelles constructions ainsi que le droit universel au logement.

Une fausse bonne idée

Initialement adopté comme mesure de protection pour le développement, le droit de préemption s'est malheureusement écarté de son but premier et s'affiche désormais comme un moyen pour les communes de thésauriser des terrains tout en freinant la mixité sociale. Plus qu'une simple question de rivalité entre public et privé, c'est toute une organisation urbaine et fiscale qui pourrait être impactée si, demain, l'ensemble des communes venait à abuser de ce droit, forçant tout un pan de la population à continuer de s'exiler hors du canton. C'est à nous, promoteurs et constructeurs, qu'il reviendra d'agir dans les prochains mois afin d'éviter cette étatisation du sol, sous peine d'être bientôt confrontés à une disparition de l'initiative privée...

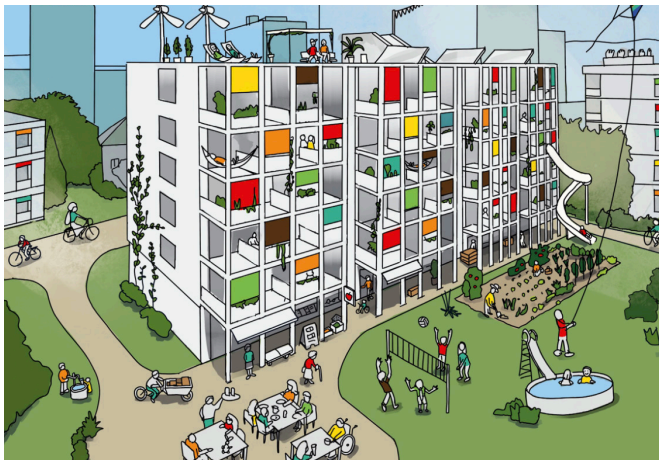
Retrouvez nos différentes prises de position sur le sujet :

Tout l'immobilier Tribune de Genève

PROJETS A SUIVRE

Initiative 176 « Pour un urbanisme plus démocratique à Genève »

Partiellement invalidée par le Conseil d'État, l'Initiative 176 « Pour un urbanisme plus démocratique à Genève » émanant de l'association Pic-Vert est considérée dangereuse par l'APCG, qui en demande l'invalidation totale par son recours.
En rendant le préavis communal en matière de plan localisé de marché (PLQ) contraignant pour l'État, elle alourdirait une procédure déjà complexe d'établissement des PLQ et apparaît, en outre, comme contraire au droit supérieur et à la procédure d'adoption des plans d'affectation prévue dans la LAT.
Le Tribunal fédéral devrait se prononcer dans les prochaines semaines.



Initiative 180 « Pour + de logements en coopérative »

Suite à la validation par le Conseil d'État de l'Initiative 180 « Pour + de logements en coopérative », l'APCG a décidé de faire recours contre la validité de cette initiative.
Visant à instaurer dans la Loi générale sur le logement (LGL) un socle de 10% de logements détenus par des coopératives d'habitation sans but lucratif d'ici 2030, cet objectif impliquera l'usage massif du droit de préemption, restreignant de manière disproportionnée et inacceptable le droit constitutionnel de la garantie de la propriété.

RENCONTRES

Rencontre avec le Conseiller d'État, Monsieur Antonio Hodgers

En décembre 2021, le Président et le Secrétaire général de l'Association ont rencontré le Conseiller d'État chargé du Département du territoire (DT), Monsieur Antonio Hodgers, ainsi qu'une délégation des divers offices du département, soit l'Office de l'urbanisme (OU) et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Durant cette séance, il a été saisi l'occasion de présenter la Charte Qualité récemment adoptée par l'Assemblée, mais surtout d'aborder les dossiers à traiter en 2022 et qui préoccupent l'Association, plus particulièrement l'usage intempestif du droit de préemption par certaines collectivités publiques, et la nécessité de réviser la grille qualité.

Rencontre avec une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève

En décembre 2021, le Président et le Secrétaire général de l'APCG ont pu rencontrer une délégation du Conseil administratif de la Ville de Genève, Madame Marie Barbey-Chappuis, Vice-présidente du Conseil administratif chargée du département de la sécurité et des sports, ainsi que Monsieur Alfonso Gomez, Conseiller administratif chargé du département des finances, de l'environnement et du logement.

Durant la rencontre, l'APCG est revenue sur la thématique du droit de préemption. Il a pu être remarqué que le processus de planification était souvent mal compris, même de la part de certains élus, et qu'un travail pédagogique devait être entrepris pour expliquer que certains objectifs légitimes de l'État pouvaient être réalisés autrement que par l'usage de cet outil, notamment lors du processus de concertation relatif au plan localisé de quartier (PLQ).

AUDITIONS ET PRISES DE POSITION

Loi Geromini

Consultée par le DT, l'APCG soutient la proposition de modification de l'art. 6A LGZD (plus communément appelé « Loi Geromini ») afin de la lier aux proportions de LUP prévues par le nouvel art. 4A LGZD en lieu et place des 60% de LGL actuels. Dans un contexte où les besoins de mixité sociale sont grandissants, cette proposition définit un droit plus général à l'accession aux logements pour toute la population.

Pour autant, les nouvelles proportions de l'art. 6A LGZD devront être appliquées aux mêmes conditions que celles de l'art. 4A LGZD.

Prise de position

Projet de modification de la Loi PAV

Concernant le projet de loi visant à appliquer l'art. 4A LGZD à Praille-Acacias-Vernet (PAV) et face à la problématique de mixité sociale, l'APCG est convaincue que rien ne justifie que des proportions de logements différentes s'appliquent au PAV, ni que le périmètre du PAV fasse l'objet d'une loi spéciale.

Avec une charge résidentielle (charges hypothécaires et rente de superficie) plus élevée à moyen-long terme qu'en pleine propriété et une absence d'épargne, la PPE en droit de superficie ne présente pas des avantages suffisants pour les habitants. L'APCG soutient donc une PPE en pleine propriété pour le PAV.

Prise de position

Feuille de route pour la révision du PDCn 2050

Prenant part à la consultation de la feuille de route pour la révision du PDCn 2050, l'APCG souligne le rôle déterminant du secteur privé dans les réflexions menant à la définition des missions et conditions-cadres de ce plan directeur cantonal.

Si l'État tient le rôle de planificateur, la relative « simplicité foncière » qui caractérise certains projets actuels, issus en tout ou en partie du déclassement de la zone agricole, ne devra pas être seul guide des principes fondamentaux du nouveau PDCn. Les acteurs privés, en leur qualité d'expert dans le développement immobilier et de précurseurs de bon nombre de projets, doivent être intégrés.

L'APCG insiste également sur l'importance de maintenir une sécurité juridique pour les développeurs de projets, qu'ils soient privés ou étatiques, dans le futur PDCn 2050.

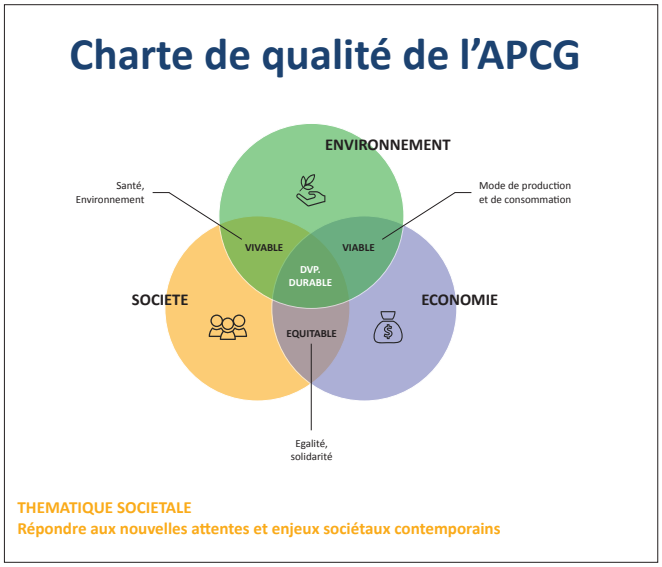
Prise de position

Projet de modification du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP)

Représentant les principaux maîtres d'ouvrages devant appliquer le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), l'APCG souhaite participer à la consultation de son projet de modification, prévue durant le premier semestre 2022 par le DI.

Prise de position

ACTUALITES



Charte Qualité
Un engagement pour le développement de la cité

L'année 2021 a été fructueuse pour l'APCG. D'un travail commun d'échange et de réflexion est née notre Charte Qualité, garante d'une volonté d'intégrer les exigences populaires, notamment en termes de développement durable, au sein de nos activités respectives. Récemment, nous avons décidé de rendre visible ce travail et de partager ce document avec nos partenaires, certains exécutifs de collectivités publiques, certaines commissions du Grand Conseil, des commissions officielles, différentes associations professionnelles ou encore la haute administration. Depuis le mois d'octobre 2021, notre charte est également accessible au grand public sur le site internet de l'association.

Instauration d'une commission bilatérale APCG – OCLPF

L'APCG et l'OCLPF ont instauré des rencontres mensuelles tout au long de l'année 2021 afin d'aborder des thématiques communes :

- électromobilité ;
- groupe de travail prix ;
- taxes admises dans les plans financiers ;
- application du nouvel article 4A LGZD ;
- libération des terrains en zone de développement ;
- valorisation de la grille qualité ;

mais également de partager les expériences et faciliter la collaboration. Les sujets abordés font l'objet d'une synthèse disponible ici.

Synthèse