

Loi PAV: un projet de modification rigide

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



La loi initiale de 2011 visait l'aménagement du quartier «Praille-Acacias-Vernets (PAV)» en modifiant les limites de zones sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy.

Le projet de loi 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, afin d'améliorer la viabilité des plans financiers et d'apporter une plus grande mixité dans le périmètre.

Sur le principe, l'augmentation de la proportion de nouveaux logements (deux

nouveaux logements pour un nouvel emploi) est positive. D'autant plus que l'impossibilité de déclasser davantage de terrains agricoles oblige à optimiser la construction de logements sur les terrains à bâtir.

Il est toutefois dommage de s'enfermer dans une vision du passé avec la fixation de proportions rigides concernant 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. Dès lors, ils devraient être dans une large mesure modulables. On ne travaille aujourd'hui plus 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.

Le projet de loi prévoit également un maximum de 12% de PPE en droit de superficie, afin de rendre viables les plans financiers (le reste étant du locatif). Sans connaître les conditions régissant les contrats de droit de superficie, notamment en

ce qui concerne les droits de retour, il n'est malheureusement pas possible de garantir une viabilité des plans financiers. Par ailleurs, la PPE en droit de superficie sera de la PPE «bon marché». Cela n'est pas une mauvaise chose, mais ne permettra pas de dégager des marges si importantes de financement des infrastructures.

Les professionnels de l'immobilier constatent en outre une forte demande pour de la PPE en pleine propriété. Il est donc nécessaire d'introduire en parallèle à la PPE en droit de superficie de la PPE en pleine propriété, 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. Il n'est d'ailleurs pas sain qu'une entité telle que l'Etat soit dans une position presque monopolistique dans un périmètre.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier

www.uspi-geneve.ch

