

PAR RECOMMANDÉ

**DEPARTEMENT DU TERRITOIRE
DOMAINE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
5, rue David-Dufour
Case postale 224
1211 GENEVE 8**

Genève, le 26 janvier 2009

Concerne : Enquête publique N° 1640 relative au projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) (Création d'une zone de 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes) Plan N° 29712-57-63-67-276-313-543-544

Madame, Monsieur,

La Société des Régisseurs de Genève est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. A ce titre, elle représente et conseille de nombreux propriétaires et superficiaires présents dans le périmètre Praille-Acacias-Vernet (PAV).

Nos membres gèrent approximativement 75% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,2 milliards d'états locatifs gérés. Leurs entreprises occupent ensemble plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

Par la présente, La Société des Régisseurs se détermine dans le cadre de l'enquête publique notée en marge.

A titre liminaire, la Société des Régisseurs regrette vivement que le Département du territoire ait jugé opportun de procéder à une enquête publique commençant le 15 décembre 2008 sachant qu'il s'agit d'une période de l'année où beaucoup de personnes sont en vacances ou absentes de Genève et n'avaient pas forcément la possibilité d'être informées de cette enquête publique, voire d'y répondre efficacement.

Sur le principe, la Société des Régisseurs est très favorable à une mise en valeur du périmètre PAV. Il s'agit d'un projet important pour l'avenir de Genève et qui sera favorable à l'ensemble de la population s'il est mené dans des conditions permettant sa réalisation.

Malheureusement, la Société des Régisseurs est contrainte de constater que le projet mis à l'enquête publique est affecté de vices importants, à tel point que sa réalisation est compromise à court ou moyen terme sur le plan économique.

La Société des Régisseurs a procédé à une analyse préliminaire du projet et entend, compte tenu du peu de temps à disposition, uniquement formuler des remarques sommaires mettant en évidence les défauts principaux du projet.

En premier lieu, la Société des Régisseurs est opposée à l'usage de la zone de développement pour le futur périmètre PAV. Ce type de zone n'est absolument pas approprié au secteur en cause, qui est largement bâti et occupé par des entreprises en activité, qui y ont fait souvent des investissements importants, avec pour conséquence qu'elles n'ont aucune raison de quitter la zone en l'absence d'une claire incitation financière à le faire.

Si l'Etat veut que le PAV se réalise, il doit donner aux entreprises l'envie et les moyens de quitter la zone. Il ne pourra atteindre cet objectif qu'en laissant faire les lois du marché dans une zone ordinaire, de manière à ce que chaque propriétaire ou superficiaire ait l'intérêt économique de participer à l'aménagement futur de la zone.

L'Etat en est d'ailleurs conscient puisque il a choisi, pour le secteur où il maîtrise le plus de terrains libres, soit le périmètre de l'Etoile, de se classer lui-même en zone ordinaire pour éviter la contrainte économique de la zone de développement.

L'Etat ne peut se traiter lui-même d'une manière et imposer aux autres propriétaires et superficiaires un régime différent.

L'argument invoqué par le projet de permettre le prélèvement de taxes d'équipement n'est pas pertinent pour justifier l'usage de la zone de développement. Dans un projet qui vise à créer un régime juridique nouveau, rien n'était plus facile que d'insérer, en plus de ces dispositions, un système analogue à celui qui figure dans la loi générale sur les zones de développement pour les programmes d'équipement et les taxes relatives à celles-ci. Il n'est pas nécessaire de bloquer toute l'évolution future de ce périmètre en appliquant le régime complet d'une telle zone.

En conséquence, la Société des Régisseurs invite l'Etat à renoncer à procéder à un déclassement en zone de développement qui va empêcher la réalisation du projet. Elle invite l'Etat à effectuer un déclassement en zone ordinaire dans l'ensemble du périmètre.

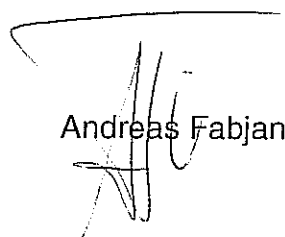
En deuxième lieu, le projet passe sous silence la question du logement. En effet, il ne donne pas de solution générale déterminant comment et dans quelles mesures les logements seront construits dans le périmètre.

Cet aspect est pourtant fondamental puisque le projet devrait également permettre de lutter efficacement contre la pénurie d'habitations, tant à loyers libres que sociaux, de même que les logements en propriété par étage.

La question du logement est par ailleurs essentielle pour garantir, ou tenter d'obtenir, une large adhésion au projet par la population, préalable nécessaire à la réalisation d'un projet d'une telle ampleur.

A titre de conclusion, la Société des Régisseurs invite le Département du territoire à modifier le projet de déclassement visé par l'enquête publique N° 1640 en tenant compte des remarques formulées dans la présente prise de position.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.



Andreas Fabjan

Secrétaire général