



Votation du 10 juin 2018

OUI au projet Praille-Acacias-Vernets



Andreas Fabjan
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

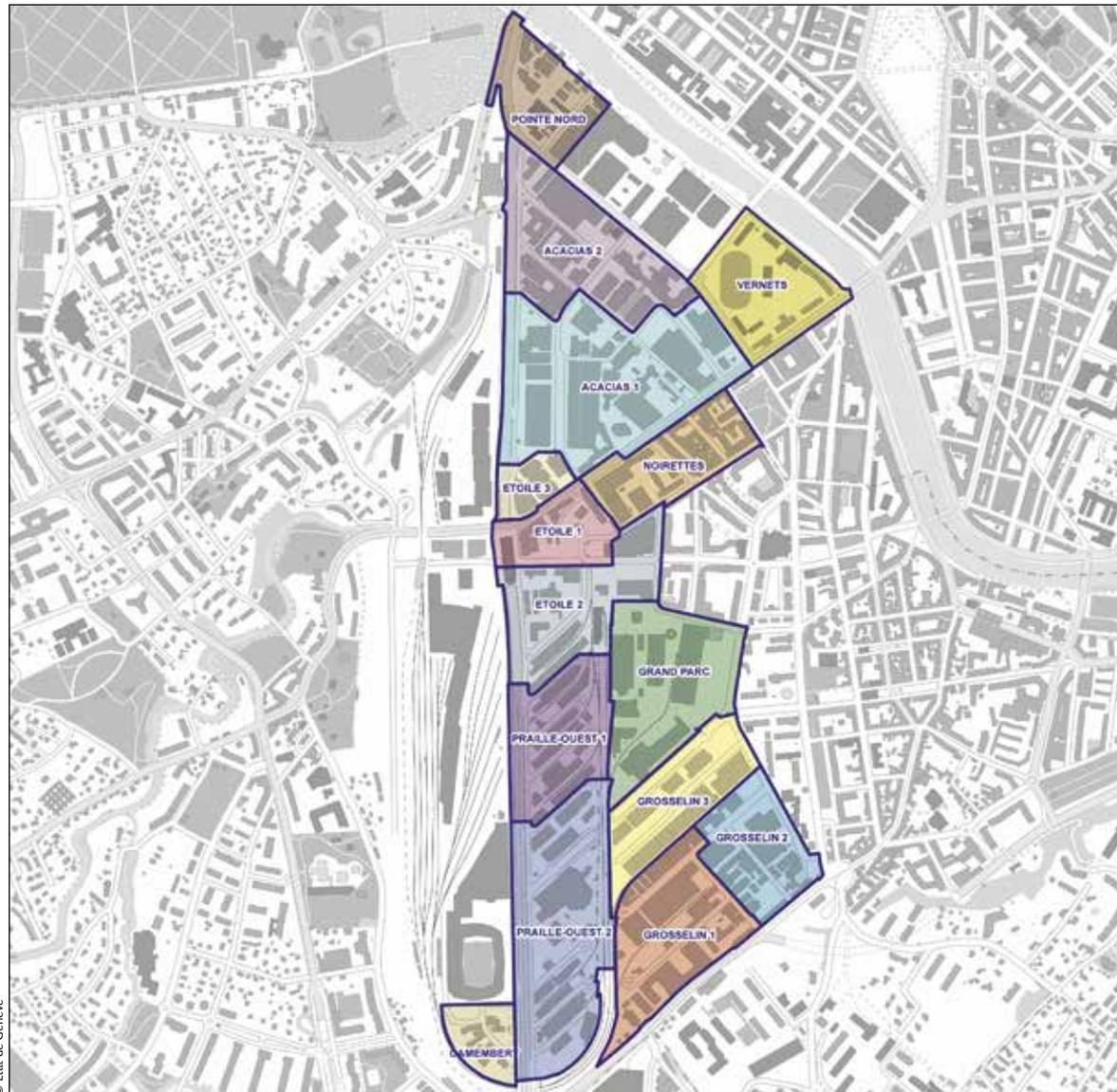
Les Genevois seront appelés à se prononcer le 10 juin 2018 sur un projet de modification de la loi régissant l'aménagement du futur quartier Praille – Acacias – Vernets (PAV). Techniquement, il s'agit d'une modification de la loi de déclassement votée en 2011 pour permettre la mutation de ce périmètre, qui est actuellement encore une zone industrielle, en un nouveau centre-ville.

L'objectif de cette modification est de permettre d'accélérer et de faciliter la réalisation du PAV en palliant les difficultés et blocages constatés.

Nouveaux ratios de logements et d'emplois

La nouvelle loi prévoit notamment de modifier l'équilibre entre logements et activités en faveur du logement, dès lors que le nombre de logements disponibles dans le canton est toujours insuffisant par rapport à la demande, et que l'on constate un excès de surfaces commerciales disponibles.

Jusqu'à présent, le ratio prévu dans le périmètre était d'un nouveau logement pour un nouvel emploi. Il est désormais prévu de réaliser deux logements pour un emploi, soit 12'400 logements pour 6'200 emplois. Cela permet ainsi de passer de 10'500 à 12'400 loge-



ments, soit près de 2'000 logements supplémentaires, ce qui n'est pas négligeable. Par ailleurs, le nombre de nouveaux emplois est revu de 10'500 à 6'200. Ces nouveaux emplois s'ajoutent aux 20'000 emplois existants actuellement dans le périmètre.

Il est important de souligner que la surface globale des nouvelles constructions, et donc la densité, demeurent inchangées avec cette nouvelle loi. De la même manière,

la nouvelle loi ne modifie pas le périmètre de la zone PAV, ni les différents types de zones, soit en l'occurrence la zone 2 (le périmètre de l'Etoile), la zone de développement 2, la zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes et la zone de verdure.

Modifications des typologies d'appartements

La nouvelle loi prévoit par ailleurs de modifier la répartition des catégories

de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. La nécessité de modifier le pourcentage des différentes catégories est à mettre en relation avec le coût élevé de libération et de mise à disposition du foncier dans le périmètre.

En effet, l'une des particularités du PAV est d'être un périmètre construit et occupé par des entreprises qui sont en activité. Il ne s'agit nullement d'une friche aban-

donnée. La libération des terrains implique par conséquent le déplacement des entreprises, ce qui engendre un coût qui se répercute sur le prix du terrain.

Afin que ces coûts puissent être absorbés par les plans financiers, il a été décidé d'introduire la possibilité de réaliser 12% de logements en propriété par étage (PPE) sur les terrains en mains publiques sis en zone de développement, alors que la loi actuelle n'autorise que des logements à louer. Il convient de préciser que la répartition des catégories de logements concerne exclusivement les terrains propriétés d'une collectivité publique. Autre modification introduite par la nouvelle loi, l'obligation de respecter des proportions de catégories de logements est limitée aux terrains publics en zone de développement, à l'exclusion des terrains en zone ordinaire. Ainsi, le secteur de l'Etoile, qui est constitué de terrains publics en zone ordinaire, ne devra pas respecter ces catégories. Il n'y aura donc pas d'obligation de créer des logements d'utilité publique (LUP) dans ce périmètre. Par ailleurs, les terrains en mains privées ne sont pas non plus concernés par ces ratios.

Si l'Etat reste propriétaire de ses terrains, cela implique que les appartements en PPE seront réalisés en droit de superficie. Cela signifie que l'acquéreur ne sera propriétaire que

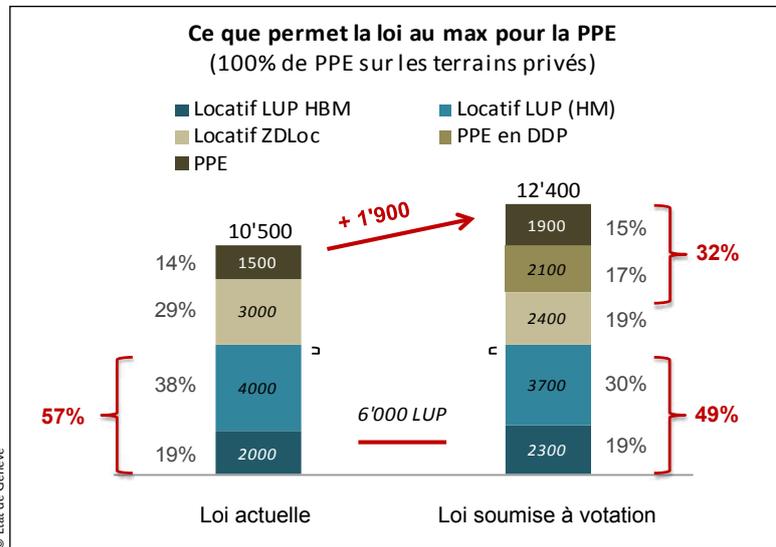
de l'appartement, et ce uniquement jusqu'à l'échéance du droit de superficie. Pour l'instant, aucun débat n'a encore eu lieu sur la question de savoir s'il était opportun que l'Etat vende une partie de ses terrains, si bien que cette question reste ouverte.

La conjonction de ces deux modifications aura pour conséquence de réduire le taux de logements d'utilité publique sur les terrains propriété de l'Etat de 66% à 56%. Le nombre total de logements LUP demeurera en revanche inchangé dans l'ensemble du périmètre, en raison de l'augmentation du nombre de logements créés.

Les enjeux de la votation

Cette nouvelle loi a été adoptée de justesse par le Grand Conseil en date du 23 février 2018, par 50 voix favorables contre 49.

Les opposants font essentiellement valoir deux arguments contre cette nouvelle loi. Ils considèrent, d'une part, que la PPE en droit de superficie serait une forme de propriété altérée, ce qui n'est pas contestable. Toutefois, dès lors que l'Etat est propriétaire du terrain, la seule solution aurait été qu'il décide de vendre les terrains sur lesquels il est prévu de construire de la PPE. Or, il convient de constater qu'une telle



Proportions et types de logements de la loi actuelle en comparaison avec la loi soumise à votation.

possibilité, éventuellement souhaitable, n'a jamais été débattue.

D'autre part, les opposants souhaitent qu'il y ait davantage de PPE, soit en l'occurrence 24% au lieu de 12%. Compte tenu des négociations qui avaient permis d'aboutir à un accord (voir ci-après) pour présenter ce projet de loi, cette proposition n'a toutefois pas été retenue par le Grand Conseil.

Considérant qu'il était opportun que la population puisse se prononcer, le Grand Conseil a décidé que la nouvelle loi serait automatiquement soumise au référendum. L'objectif est de donner une

bonne impulsion au PAV et de ne pas craindre l'opinion du peuple.

La question se pose donc de savoir s'il convient de soutenir ou non cette modification du projet PAV.

Un tiens vaut mieux que deux tu n'auras pas

Cette nouvelle loi constitue incontestablement un pas dans la bonne direction, puisque le nombre de logements global dans le périmètre est augmenté, le pourcentage de logements d'utilité publique réduit et des appartements en PPE créés



Le périmètre du PAV. L'enjeu de la votation ne porte pas sur la densité mais sur le nombre et le type de logements. La loi modifie la répartition des catégories de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. La loi ne concerne que les terrains en mains publiques.

sur les terrains de l'Etat. Elle est donc clairement préférable au statu quo.

Par ailleurs, la majorité parlementaire ayant adopté cette loi est restée inchangée suite aux récentes élections, si bien qu'il convient de se rendre à l'évidence qu'il n'y aura pas de majorité pour voter une loi correspondant aux souhaits des opposants.

En outre, même en supposant qu'un parti versatile change d'avis et accepte d'adopter un projet prévoyant davantage de PPE et moins de logements sociaux, il est d'ores et déjà prévisible qu'un tel projet serait immédiatement contesté par le Comité référendaire.

Il convient en effet de rappeler que le contenu initial de la loi résulte

d'un compromis conclu entre l'Etat et un comité référendaire, composé du parti socialiste de la Ville de Genève, de l'Asloca et de la Communauté genevoise d'action syndicale, qui contestait le projet de loi de déclassement PAV. La nouvelle loi a été discutée avec ce comité, qui l'a approuvé de même que les communes concernées (Ville de Genève, Carouge et Lancy).

Enfin, comme il s'agit d'une loi de déclassement, toute modification d'une telle loi impliquerait la réouverture d'une procédure d'enquête technique, d'enquête publique et d'opposition, soit des procédures particulièrement longues, qui occasionneraient un retard substantiel. En outre, un refus de cette nouvelle loi serait interprété comme un signe de défiance de la population envers le PAV et marquerait très certainement un temps d'arrêt particulièrement préjudiciable au projet.

Réaliser le PAV, c'est protéger la zone villas

Finalement, il convient d'être conscient que si Genève ne construit pas ses logements en ville, et considérant qu'il n'est plus possible de toucher à la zone agricole, il ne restera plus que la zone villas. Le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers l'a d'ailleurs affirmé récemment dans un article paru dans la Tribune de Genève: «les réserves à bâtir qui nous restent, ce sont la zone de la Praille et la zone villas».

Par conséquent, pour protéger la zone villas et permettre que le projet PAV se réalise sans attendre, il convient incontestablement de voter OUI à cette loi! ■