

Projet PAV: les enjeux de la votation du 10 juin

Andreas Fabjan

Avocat spécialiste du droit immobilier



Les Genevois sont appelés à se prononcer le 10 juin sur une modification de la loi régissant l'aménagement du futur quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV). Il s'agit d'une modification de la loi de déclassement votée en 2011. Cette loi prévoit essentiellement trois nouveautés. Compte tenu de l'importance de cette votation pour l'avenir du projet PAV, examinons les arguments des partisans et des opposants de manière à ce que chacun puisse se forger son opinion.

La première nouveauté introduite par cette loi consiste à revoir la proportion de nouveaux logements par rapport aux nouveaux emplois en faveur des logements. On passe ainsi d'un ratio de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi à 2 logements pour 1 emploi. Cela permet de réaliser 12 400 nouveaux logements, soit près de 2000 de plus. Personne ne conteste cette modification.

La deuxième modification concerne la répartition des catégories de logements. Pour favoriser l'équilibre financier et la mixité sociale du périmètre, il sera possible de réaliser jusqu'à 12% de logements PPE sur les terrains propriété des collectivités publiques. Comme ces dernières sont propriétaires du terrain, cela implique nécessairement que les appartements en PPE soient en droit de superficie. Les opposants critiquent cet état de fait et considèrent qu'il s'agit d'une forme de propriété altérée. On peut entendre cette critique. Elle constitue toutefois une réalité incontournable dès lors que le propriétaire du terrain et des appartements sont distincts. Le seul moyen de modifier cette situation serait que l'État vende une partie de ses terrains. Il est souhaitable que cette discussion puisse avoir lieu et on s'étonne que les opposants n'aient jamais évoqué cette question au cours des débats parlementaires. Quoi qu'il en soit, cette discussion peut être menée en tout temps et on ne voit pas que cela puisse justifier de s'opposer à ce projet.

Enfin, la nouvelle loi prévoit que tous les terrains de l'État en zone ordinaire (soit

l'ensemble du cœur du périmètre dénommé «l'Étoile») ne soient plus assujettis à l'obligation de réaliser des logements d'utilité publique (LUP). Ainsi, le pourcentage de LUP sur les terrains propriétés de l'État passera de 66% à 56%, et sur l'ensemble du périmètre de 57% à 49%. C'est beaucoup, mais c'est moins qu'avant. On peine ainsi à comprendre l'opposition, principalement des partis de droite, à une loi qui prévoit une réduction du pourcentage de logements sociaux. Ironiquement, ce projet est soutenu par les partis de gauche, ainsi que par le comité référendaire à la loi initiale, composé notamment de l'Asloca.

Les positions des uns et des autres sont étonnantes. Il n'existe pas d'arguments objectifs qui justifieraient de s'opposer à cette loi. Un éventuel refus du peuple serait interprété comme un signe de défiance des Genevois par rapport au PAV et marquerait un temps d'arrêt du projet. Enfin, constatons que les opposants ne proposent aucune alternative. Il revient aux Genevois de dire s'ils souhaitent que le PAV se réalise ou non.