

PAV: un pas en avant, un pas en arrière

Andreas Fabjan

Avocat, spécialiste du droit immobilier



Le Grand Conseil a récemment examiné deux projets de loi concernant le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), en y apportant des réponses contradictoires.

Les députés ont, d'une part, adopté une modification de la loi sur les conditions applicables dans le périmètre PAV. Objectif: faciliter et accélérer sa réalisation, tout en maintenant une densité raisonnable. L'une des particularités du PAV a trait à la cherté de la mise à disposition des terrains, dès lors que ceux-ci sont actuellement occupés par des entreprises, dont le déplacement aura naturellement un coût.

Cette nouvelle loi prévoit essentiellement deux mesures: revoir la proportion de nouveaux logements par rapport aux nouveaux emplois en faveur du logement (ratio de deux logements pour un emploi

au lieu d'un ratio actuel de 1:1) et modifier la répartition des catégories de logements afin d'assurer l'équilibre financier et la mixité sociale de l'ensemble du projet PAV. Cela permet de réaliser 12 400 nouveaux logements, soit près de 2000 de plus.

Le périmètre de la zone, les différents types de zones et la densité prévue ne sont pas modifiés par la nouvelle loi. Pour rappel, les terrains du PAV sont soumis à quatre régimes différents: les terrains publics en zone de développement (9700 logements), les parcelles publiques en zone ordinaire (900 logements), les parcelles privées en ZD (1600 logements) et les parcelles privées en ZO (200 logements).

La principale nouveauté concerne l'introduction de la possibilité de réaliser jusqu'à 12% de logements PPE en droit de superficie. La loi prévoyait jusqu'à présent que, sur les terrains propriété d'une collectivité publique et indépendamment du type de zone, le 100% des logements construits soient locatifs. Alors que ces catégories de logements concernaient jusqu'alors tous les terrains propriétés d'une collectivité pu-

blique, la nouvelle loi limite leur application aux terrains publics sis en zone de développement, en excluant ceux situés en zone ordinaire. Précisons que le foncier détenu par des privés n'est pas soumis à ces règles.

On peut s'interroger sur l'opportunité de prévoir autant de détails et de ratios, et de les figer dans une loi, étant donné que la réalisation de ce projet est prévue sur au moins quarante à cinquante ans, et que les conditions économiques et les besoins des Genevois sont susceptibles de varier grandement sur une telle durée. Ce projet de loi sera soumis à une votation populaire le 10 juin 2018.

D'autre part, les députés se sont prononcés sur un projet de loi visant à créer une Fondation PAV, qui a été refusé. L'objectif aurait été de développer une stratégie d'acquisition foncière, en récupérant les droits de superficie auprès des entreprises en les indemnisant, de valoriser ces terrains en accordant de nouveaux droits de superficie aux promoteurs et de servir d'interlocuteur pour les porteurs de projet.

