



Date de dépôt : 20 mars 2024

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Sébastien Desfayes : le département du territoire a communiqué aux médias la possibilité de réaliser 54% de PPE dans le périmètre PAV; comment cela est-il possible en application des lois 10788, 12052 et 12291 ?

En date du 1^{er} mars 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans le cadre de la campagne de votation populaire relative aux lois 12290 et 12291 attaquées par référendum et faisant l'objet d'une votation le 3 mars 2024, le département du territoire (DT) a communiqué, notamment aux médias, qu'en cas d'acceptation de la loi « Pour de la PPE dans le PAV » L 12291, il en résulterait un potentiel de réalisation de 54% de PPE sur le périmètre du PAV tel que défini par la L 10788.

Cette information a notamment été reprise dans une édition du Courrier du 16 février 2024 « Par contre, si les deux lois de la droite étaient adoptées, sur l'ensemble du PAV, la PPE passerait de 33% à 51%, explique Antonio Hodgers ».

Elle a également fait l'objet d'une reprise dans les colonnes du Temps du même 16 février 2024 : « Cette proportion monterait à 54%, soit 5400 appartements, si le projet de la droite est accepté... »

Je remercie le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :

- ***Comment le département du territoire parvient-il au chiffre initial de 33% puis de 54% (ou de 51%) de PPE réalisables sur le périmètre défini***

par la loi PAV, la L 10788 modifiée par la L 12052, en cas d'application de la loi « Pour de la PPE dans le PAV » L 12291 ?

- *Sur quels éléments chiffrés, cartographiques ou autres le département du territoire appuie-t-il cette communication ?*
- *Le département du territoire a-t-il pris en compte, en les retirant de toute expectative de réaliser de la PPE, les parcelles promises ou en mains de fondations immobilières de droit public, de coopératives ou d'institutionnels tels que les caisses de pension ou la CPEG qui n'ont manifestement pas pour vocation de réaliser des PPE ? En cas de réponse négative à cette question, comment le pourcentage évoqué de PPE est-il influencé ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

La direction du projet Praille-Acacias-Vernets (DPAV) a établi les projections chiffrées concernées et s'est appuyée sur le tableau des quantités de surfaces brutes de plancher (SBP) projetées dans le périmètre du projet PAV tel que présenté lors du « Groupe de suivi » du projet PAV lors de sa séance du 26 septembre 2022, en présence des magistrats chargés de l'aménagement, des communes de Genève, Carouge et Lancy et des représentants de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG), de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), du Centre international de conférences de Genève (CICG), de la Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève (FAI), de la Chambre genevoise immobilière (CGI), de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), du Syndicat interprofessionnel de travailleuses et travailleurs (SIT) et du parti socialiste – section Ville de Genève.

Ce tableau quantitatif comprend les SBP projetées compte tenu des études d'urbanisme des différents secteurs de projet : images directrices, plans localisés de quartiers à l'étude ou en force. Les quantités ont peu évolué depuis septembre 2022.

Ce tableau figure les SBP uniquement affectées au logement et comprend les distinctions suivantes :

- SBP en zone de développement ou en zone ordinaire;
- SBP sur fonds en mains publiques ou en mains privées.

Ces critères répondent aux dispositions légales en matière de répartitions des catégories de logement. A partir de ce tableau, il est aisé d'établir les projections des différentes catégories de logement sur l'ensemble du projet PAV.

Le tableau montre ainsi qu'un pourcentage de 37% de logements en PPE (en pleine propriété et en DDP) est atteignable dans le cadre de la loi actuelle.

Ce ratio atteint 33% si la moitié des promoteurs sur terrains privés en zone de développement optent pour des opérations immobilières en PPE, et l'autre moitié pour des logements locatifs – ou un tiers des promoteurs sur terrains privés en zone de développement et en zone ordinaire optent pour des logements locatifs – dans le cadre de l'application de la loi 12052.

Il montre également qu'un pourcentage de 54% de logements en PPE (toujours en pleine propriété et en DDP) aurait été atteignable dans le cadre de la loi 12291 refusée par le peuple.

Répartition des catégories de logement

Bases quantitatives selon état de situation produit lors de la séance du groupe de suivi PAV du 26 septembre 2022

20240220

Loi actuelle (depuis 2018) - Loi 12052

Max. PPE

SBP : état au 26.09.2022	
Tot. Général PPE max :	4'400 37%

Catégories de logements	Proportion		Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZD			8'600	860'000 m2
HBM	24%		2'100	
Autres logements d'utilité publique	38%		3'300	
Sous total logements d'utilité publique	62%		5'400	
ZD loc	26%		2'200	
PPE en DDP	12%		1'000	
Parcelles privées en ZD			1'600	160'000 m2
Appartements à louer	0%		0	
PPE	100%		1'600	
Parcelles publiques et privées en ZO			1'800	195'000 m2
Appartements à louer	0%			
PPE en DDP notamment	100%		1'800	
Totaux			12'000	1'215'000

Loi soumise à votation (L 12291)

Min. PPE

Quantités : état au 26.09.2022	
Tot. Général PPE min :	2'100 18%

Catégories de logements	Proportion		Nombre de logements	SBP
Parcelles publiques en ZD			8'600	860'000 m2
HBM	24%		2'100	
Autres logements d'utilité publique	38%		3'300	
Sous total logements d'utilité publique	62%		5'400	
ZD loc	14%		1'100	
PPE en DDP			0	
PPE	24%		2'100	
Parcelles privées en ZD			1'600	160'000 m2
Appartements à louer	100%		1'600	
PPE	0%		0	
Parcelles publiques et privées en ZO			1'800	195'000 m2
Appartements à louer	100%		1'800	
PPE en DDP notamment	0%		0	
Totaux			12'000	1'215'000

S'agissant de la prise en compte des parcelles promises ou en main de fondations immobilières de droit public, de coopératives ou d'institutionnels tels que les caisses de pension ou la CPEG qui n'ont manifestement pas pour vocation de réaliser des PPE :

La DPAV a retenu jusqu'ici dans ses projections les ratios de maîtrise foncière privée et publique et les ratios moyens de répartition activité / logement par secteur pour établir les tableaux précités. Les conditions ne paraissent pas réunies pour effectuer un travail plus fin sur l'ensemble du périmètre PAV mais il pourrait l'être dans les périmètres dont la planification spéciale est en force.

D'une manière générale, s'agissant des parcelles privées, promises ou non à des fonds de pension, elles émargent au portefeuille des parcelles privées du PAV pour lesquelles le développeur, le constructeur et l'investisseur final sont souvent distincts. L'information sur les destinations et catégories de logement prévues ne survient qu'au stade de l'autorisation de construire.

Le cas de la parcelle propriété de la Caisse de pensions de l'Etat de Genève (CPEG) à Acacias 1 est particulier à l'échelle du PAV parce qu'elle est importante en surface (16 000 m²), que sa destination est fortement orientée vers le logement et que le plan localisé de quartier (PLQ) est en force depuis janvier 2024 – ce qui permettrait, dans le secteur donné, l'établissement d'une projection plus fine des SBP activité et logement et des catégories de ces derniers.

Pour la plupart des secteurs, les PLQ ne sont pas en force et l'approche globale a été préférée à une approche parcelle par parcelle.

Pour les parcelles publiques, la question de l'attribution de droits à bâtir aux fondations immobilières de droit public, aux coopératives ou autres entités institutionnelles n'est pas effective à ce stade. Ces attributions n'ont pas nécessairement d'effet sur la répartition des catégories de logement.

En effet, cette répartition est à produire – de par la loi – à l'échelle de l'entier du périmètre du projet PAV et non à l'échelle des opérations ou des PLQ.

Dès lors et à titre d'exemple, l'attribution de droits à bâtir par la Fondation PAV à une fondation immobilière de droit public ou à une coopérative sera conditionnée au développement d'un programme de logements LUP. Elle serait sans incidence sur la part de 12% de logements PPE en DDP prévus par la loi 12052.

A l'inverse, un investisseur particulier pourrait être bénéficiaire de droits à bâtir sur fonds publics exclusivement destinés aux logements PPE et en DDP.

Autrement dit, les éventuels effets de la politique d'attribution des droits à bâtir de la Fondation PAV récemment annoncée par cette dernière sont à priori sans effets sur la répartition des catégories de logement. Les droits à bâtir provenant des terrains en mains de la Fondation PAV doivent répondre aux critères de la loi 12052, et notamment à la production de 24% de HBM et 62% de LUP pour les terrains sis en zone de développement.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Antonio HODGERS