

A Praille-Acacias-Vernets

Pour des logements accessibles

Le corps électoral genevois votera le 3 mars prochain sur un sujet crucial, la Loi 12291 «Pour de la PPE dans le PAV». Elle propose d'introduire 24% de logements abordables en propriété par étage, donc des appartements abordables pour la classe moyenne, dans le mégaprojet de quartier Praille-Acacias-Vernets. Actuellement, celui-ci ne prévoit qu'une petite quantité de PPE en droit de superficie.

Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, Christophe Aumeunier en appelle au bon sens des électeurs et électrices: «L'Etat doit fournir des logements répondant aux besoins prépondérants de la population,



Christophe Aumeunier: «L'Etat doit fournir des logements répondant aux besoins de la population».

c'est son devoir légal. Pourquoi diantre la répartition des catégories de logement devrait-elle être différente dans le PAV,

Nb de pièces	Surface PPE	Prix appartement	Fonds propres investis			Fonds étrangers	Coût mensuel de l'appartement	Loyer libre moyen - changement bail (données OCSTAT)
			Total	dont économies hors LPP	dont LPP			
3	60 m ²	408 000	98 800	58 000	40 800	326 400	1 253	1 560
4	80 m ²	544 000	131 050	76 650	54 400	435 200	1 657	1 872
5	100 m ²	680 000	163 300	95 300	68 000	544 000	2 056	2 330

Comparatif du coût d'utilisation d'un appartement en PPE en zone de développement et d'une location sur la base d'un prix médian de CHF 6800.-/m².

alors qu'il s'agit d'un défi historique pour la République et canton, celui de réaliser rapidement les 12 400 nouveaux logements prévus?».

On sait que 88% des logements prévus dans le secteur sont locatifs, dont 62% d'utilité publique. Mais à Genève, on compte 80 demandes par appartement PPE mis sur le marché. Dès lors, afin de répondre à cette demande diversifiée en logement et de garantir une qualité durable indispensable, la loi soumise au vote le 3 mars entend introduire une part de 24% de propriétés par étages véritable. «Soyons sérieux!», s'exclame Christophe Aumeunier. La PPE en droit de superficie

présente une lacune de taille: l'acquéreur n'est pas propriétaire du terrain. On l'a vu récemment du côté du Creux-de-Genthod, la reconduite à terme du droit de superficie n'est pas toujours garantie. En outre, lorsqu'on tient compte de tous les éléments, le coût mensuel de cette PPE «relative» s'avère plus élevée que celui d'une PPE «complète». La rente de superficie à payer dans le cas du PAV est beaucoup trop élevée».

Le peuple genevois avait accepté en 2018 le projet du Conseil d'Etat d'alors, prévoyant au grand maximum 12% de PPE en droit de superficie sur les terrains en mains publiques (soit l'essentiel du périmètre). Mais le poids de la votation tenait surtout dans le passage du quota originel de 1 logement pour 1 place de travail à 2 logements par emploi. Le secrétaire général de la CGI, le monde de la construction et l'ensemble de la droite et du centre genevois (PLR, UDC, MCG et LC) sont donc confiants: il devrait être possible, pour les familles du canton, de trouver après le 3 mars des logements accessibles de toute catégorie dans le PAV, y compris 24% de vraie PPE. ■

GROS PLAN

Rééquilibrer le projet

La loi PAV modifiée en 2018 prévoit sur les terrains propriété des collectivités publiques (85% du projet) «une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étage». Le mot «notamment» a ici toute son importance. Les informations qui figurent sur le site internet de l'Etat de Genève précisent que c'est uniquement 4% de PPE en droit de superficie qui sont prévus.

Quoi qu'il en soit, la CGI rappelle que la PPE en droit de superficie n'est pas de la PPE, car il lui manque l'élément essentiel de la propriété du terrain. Seules les parcelles privées sont susceptibles aujourd'hui de développer de la PPE. Toutefois, leur part du projet est très congrue, puisqu'il s'agit, selon le Département du territoire, de 900 PPE sur des parcelles privées en zone de développement.

FRANÇOIS BERSET