



Audition devant la commission de l'aménagement du Grand Conseil

Mercredi 26 avril 2017

Nous vous remercions de nous auditionner dans le cadre de ces 2 projets de loi qui concernent le PAV et son développement.

La FER Genève représente 27'000 entreprises membres qui vont de l'indépendant à la multinationales, et plus de 80 associations professionnelles. Elle est membre de la Fédération des Entreprises Romandes (FER), association patronale faîtière romande représentant plus de 40'000 entreprises dans l'ensemble des cantons romands à l'exception du canton de Vaud.

La FER Genève a quatre missions:

- la défense de l'économie privée,
- la fourniture de services à ses membres,
- la conduite d'une réflexion sur l'évolution de la société,
- la mise en relation de ses membres et ses partenaires.

La FER Genève est très préoccupée par le développement du PAV et l'avenir des entreprises qui y exercent actuellement leurs activités, dont bon nombre sont par ailleurs membres de notre fédération.

La majorité d'entre elles sont au bénéfice de droits de superficie qui courent encore pendant plusieurs dizaines d'années et les conditions de leur délocalisation ne sont pas encore définies. Les zones de substitution ne sont pas disponibles pour l'ensemble de ces entreprises, les solutions devront être trouvées au cas par cas mais c'est plutôt le flou qui demeure pour le moment. Ce manque de prévisibilité et de stabilité est préjudiciable au développement de certaines entreprises actives dans le périmètre du PAV, qui ont besoin de plus de concret pour pouvoir se projeter.

Après cette petite introduction, je me permets de passer le relais à mon collègue Jacques Béné, plus expert en matière dans le domaine qui nous intéresse aujourd'hui. Il dira quelques mots sur la fondation, avant de passer au PL 12052.

PL 12059 LFPVAV

Concernant le PL 12059 nous saluons ici la volonté de l'Etat de mettre en œuvre de manière concrète la Loi 10788 votée le 23 juin 2011. Nous sommes cependant beaucoup plus réservés sur la création d'une fondation dans ce but, rajoutant ainsi un intervenant supplémentaire en « concurrence » avec les structures existantes (FTI, FPLC, Fondations immobilières, ...) intéressées de près ou de loin aux problématiques du PAV.

L'objectif d'avoir un « opérateur urbain » dans une optique de « facilitateur » afin de faire avancer plus rapidement le développement du projet est louable, mais nous peinons à discerner les avantages que cette future fondation pourrait apporter.

La première réalisation dans le PAV aurait dû voir le jour depuis longtemps. Le jury du premier concours d'architecture dans le périmètre du PAV - sur les parcelles de « La Marbrerie » - a désigné son lauréat en avril 2012, les constructions se font cependant toujours attendre, alors que celles-ci auraient dû être les premières d'une longue série, à en croire les déclarations du Conseil d'Etat à l'époque.

Et pourtant, ces parcelles avaient été identifiées comme étant propices à un développement rapide. Nous doutons que l'intervention d'un acteur public supplémentaire puisse permettre d'avancer plus rapidement alors que l'Etat avait tout en main pour assurer un planning de réalisation à très court terme.

L'autonomie de cette nouvelle fondation ne saurait garantir à elle seule l'atteinte des objectifs qui lui seront fixés. Les considérations politiques risquent fort de prendre le pas sur les principes de bonne gouvernance envisagés. En effet, la composition restreinte du conseil, à laquelle nous souscrivons, ne tient pas compte des différentes tendances politiques au niveau cantonal. La présence des seuls représentants politiques des communes qui forment la CCU (Communauté de Communes Urbaines) – sur le territoire desquelles le PAV se situe – laisse à penser, qu'au final, une politisation accrue des organes de la fondation verra le jour et sera préjudiciable au bon fonctionnement de la fondation. Nous relevons également qu'il n'y a aucun représentant des entreprises présentes sur le site au conseil de cette fondation, ce qui nous paraît dommageable pour le bon fonctionnement de l'institution.

L'argument de la rigidité budgétaire cantonale pour justifier la création de cette fondation ne résiste pas à l'analyse du fonctionnement actuel des processus de décisions cantonales.

Cette fondation, de par le total de son bilan, sera une entité du périmètre de consolidation de l'Etat.

Depuis plusieurs années, on constate une pression politique constante sur les organismes autonomes (SIG, TPG, Aéroport, HUG...). Celle-ci a tendance à s'exercer directement sur leur fonctionnement pour diminuer les coûts pour l'Etat ou en retirer une manne financière. Nul doute que cette pression s'exercera aussi sur la Fondation PAV, ce d'autant plus qu'elle sera l'un des plus grands propriétaires foncier du canton et que le PAV est un sujet politique

sensible pour de nombreuses années encore. Les arbitrages politiques que le projet souhaite contourner ne pourront être évités, c'est un leurre. Il n'y a donc pas d'intérêt, de ce point de vue, à la création de cette fondation.

Nous ne trouvons donc pas opportun la création d'une nouvelle entité publique avec des pouvoirs étendus, y compris – et c'est surprenant - à l'extérieur du périmètre du PAV, qui devrait, le cas échéant, s'occuper en premier lieu de la gestion de son patrimoine.

Au final, la proposition élaborée nous paraît assez éloignée de la vision d'un « opérateur urbain » tel que nous l'imaginions. Nous la voyons plus comme un facilitateur qui vise à garantir les conditions-cadres d'un développement harmonieux dans le respect des besoins des différents partenaires-acteurs, et non pas comme un gros propriétaire foncier dans une structure bloquante telle que nous la percevons avec ce projet. La collaboration souhaitée avec la FTI et la FPLC aurait pu être coordonnée par le canton lui-même sans avoir besoin de se décharger sur un nouvel interlocuteur, sur lequel il gardera de toute façon la surveillance. Cela aurait évité les réels conflits d'intérêt qui pourront voir le jour entre la FPAV et la FTI, notamment de par le fait que certains membres du conseil de la FPAV pourront aussi siéger dans la FTI (3 communes et 6 communes).

Si cette fondation est créée, les craintes des entreprises membres de notre fédération se situent donc au niveau de la rapidité des décisions à prendre et de la mise en place de conditions cadre pour un développement concret du PAV, d'une politisation des décisions, des problèmes de gouvernance et d'arbitrage, et d'une volonté d'étatisation contre l'économie privée.

Notre fédération souhaite enfin clairement qu'il y ait un ou des représentants des entreprises présentes sur le site au conseil de cette nouvelle fondation.

PL 12052 modification de la loi 10788

Concernant la modification de la loi 10788 la FER Genève comprend l'intention de l'Etat de s'adapter à la conjoncture en réajustant le ratio/logement. Nous relevons cependant que le premier accord intervenu n'est pas bien vieux et que si le développement du PAV devait continuer à prendre du retard, l'Etat devra à nouveau se poser la question d'une nouvelle répartition en fonction des besoins futurs du canton. Une remise en question pourrait également s'avérer nécessaire en cas de nouvel échec de la réforme de l'imposition des entreprises (PF17), ou d'une évolution économique défavorable.

Sur l'équilibre des plans financiers en matière de logement visant à permettre la réalisation des infrastructures publiques nécessaires en construisant plus de PPE, nous souhaitons que la pratique actuelle qui fait souvent supporter une péréquation financière aux futurs acquéreurs des lots PPE soit beaucoup plus transparente et corresponde à des coûts supplémentaires réels. Il ne serait pas concevable que le coût des infrastructures soit à la charge unique des propriétaires de lots PPE alors que ces infrastructures serviront à l'ensemble de la population des différents quartiers.

La FER Genève n'est pas défavorable à la construction de PPE en droit de superficie. Nous souhaitons cependant que cette règle ne soit pas absolue pour les terrains en mains de l'Etat. Contrairement à ce que l'exposé des motifs laisse entendre, l'acquisition d'un appartement en droit de superficie ne représente pas un avantage pour l'acquéreur. En effet, non seulement les bailleurs de fonds sont plus restrictifs sur l'octroi de prêts lorsque le foncier est en droit de superficie, mais la rente de superficie est à ce jour plus coûteuse que les intérêts hypothécaires qui serait à verser en cas d'acquisition du terrain en pleine propriété.

Nous ne sommes de plus pas convaincus qu'il y ait une véritable demande pour de la PPE en DDP ; il faudrait pour cela un véritable changement de culture dans la population ou des incitations financières conséquentes pour rendre attractif ce genre d'acquisition. Si la volonté de l'Etat est de favoriser l'accession à la propriété, ce que nous plébiscitons, l'outil du cautionnement par exemple, comme utilisé pour les coopératives ou les LUP, est beaucoup plus incitatif. La vente des terrains destinés à construire des logements en PPE représenterait également un bon moyen pour l'Etat ou la FPAV de financer ses projets de développement.

Il en est d'ailleurs de même pour les entreprises qui, pour certaines, souhaitent aussi être en pleine propriété sur le terrain qu'elles occupent pour leurs activités. Les taux bas actuels favorisent les investissements dans la pierre comme dans les outils de production.

Dans les deux cas l'Etat s'y retrouve en cédant certains terrains en pleine propriété : en encaissant des revenus permettant de financer ses projets de développement ou en diminuant sa dette, et, le cas échéant, en encaissant des impôts sur les plus-values réalisées en cas de revente.

Enfin, la FER Genève souhaite que la volonté de l'Etat de construire des coopératives soit accompagnée, en fonction des avantages octroyés (cautionnements, prêts à taux favorables, rentes de superficie abaissées, subventions, exonérations fiscales, ...) d'un assujettissement aux règles et contraintes des LUP en matière de taux d'occupation ou de revenus des futurs coopérateurs. A moins que l'octroi de ces avantages soit aussi ouvert aux acquéreurs de lots en PPE.

Notre fédération souhaite donc que l'Etat accepte de céder une partie de ses terrains en pleine propriété pour des opérations de construction d'appartements en PPE ou à des entreprises demandeuses. De même que nous souhaitons une clarification de la péréquation dans les plans financiers et une égalité de traitement en matière d'aides étatiques entre les coopérateurs et les acquéreurs en PPE pour les immeubles de logement.

Nous vous remercions de votre attention et restons à votre disposition pour toute question.

Pour la FER Genève

Jacques Béné
Directeur Services généraux et immobilier

Stéphanie Ruegsegger
Directrice politique générale