

NEWS LETTER

JUIN 2023

04



Édito du président

Chers Membres,

Je tenais en premier lieu à vous remercier de votre présence massive lors de notre récente Assemblée générale, qui nous a permis ensemble de conforter la ligne associative et d'identifier les nombreux défis. Aussi bien organisationnels et stratégiques que liés au contexte socio-économique de notre sphère d'activités, plusieurs challenges nous attendent dans les prochains mois.

Lors de cette rencontre, vous avez manifesté et confirmé une adhésion claire et unanime au virage stratégique engagé depuis quelques années par votre Comité. Ce moment fort nous a permis de valider la feuille de route et de poursuivre sereinement les différents chantiers lancés, autour d'une vision partagée par tous les membres.

Au niveau politique, les résultats de l'élection au Grand Conseil nous laissent envisager une nouvelle législature avec une composition qui devrait permettre de dégager plus facilement des majorités sur les thématiques qui nous sont chères. La conservation du Département du Territoire par Antonio Hodgers facilitera le maintien et la poursuite d'une relation saine et d'échanges avec ce magistrat, conscient des enjeux liés au développement et à la construction de notre Canton.

Nous avons d'ores et déjà obtenu une audience courant juin pour aborder d'urgence la très préoccupante thématique de l'explosion des coûts de construction à laquelle tous les acteurs du monde immobilier sont aujourd'hui confrontés. Sans une vision claire et partagée de son traitement dans l'équation économique des projets, notamment en zone de développement, cette problématique risque d'être un frein majeur à la poursuite du développement et de la mise en œuvre de la politique du logement.

Vous trouverez également dans ce numéro un éclairage particulier sur le projet de plan localisé de quartier "Acacias 1", qui permettra à terme la nécessaire création de plus de 2'200 logements et dont l'adoption doit être un signal fort en ce début de législature pour l'opinion publique. Sans avoir voulu rejoindre publiquement le comité de soutien, l'APCG a choisi de soutenir ce projet en communiquant de façon indépendante et maîtrisée.

Je tenais également une dernière fois à remercier et saluer Philippe Angelozzi pour ces dix années de très bons et loyaux services et souhaiter la bienvenue à son successeur, Nicolas Hervieu-Causse, qui entrera en fonction dès le 1^{er} juillet en qualité de secrétaire général de notre Association.

Je me réjouis de continuer à m'impliquer pleinement dans tous ces projets à vos côtés et vous souhaite à toutes et à tous un très bel été.

Romain Lavizzari, Président.

RETOUR SUR...

L'Assemblée Générale

"Nous n'avons jamais été aussi nombreux à une Assemblée générale". C'est sur ce constat que notre assemblée générale s'est ouverte, nous permettant de nous retrouver toutes et tous, dans un avant-goût d'été au sein du Bleu Nuit. Cette séance a fait la part belle aux échanges sur certains caps stratégiques pour l'APCG.

Une organisation en interne qui évolue

Cette année est une année de changements. La tête comme le corps de l'APCG évoluent.

En premier lieu, compte tenu de l'absence de candidatures pour prendre la relève de Romain Lavizzari en tant que Président fin 2023, le mandat de celui-ci est prolongé pour une année. Il a été rappelé que l'association se doit de rester dynamique. Aussi, une Vice-Présidente vient épauler le Président dès cette année pour prendre ensuite la relève en 2025. Il s'agit de Valentine Pillet.

Au niveau du bureau, le Secrétaire général Philippe Angelozzi quitte ses fonctions durant l'été pour prendre un nouveau chemin et sera remplacé par Nicolas Hervieu-Causse. Les participants à l'assemblée générale ont salué ses compétences et sa grande disponibilité.

Au niveau du corps, de nouveaux membres ont manifesté leur intérêt de faire partie de l'APCG. Quatre candidatures ont été étudiées et admises. Deux d'entre elles proviennent de personnes s'étant reconnues dans des articles et des prises de position, illustrant ainsi l'utilité de la communication externe et le fait qu'elle soit un facteur d'attraction.

Montée en puissance de la communication

Après une première phase de communication visant à diffuser de l'information en interne et à renforcer les liens entre les membres, une nouvelle séquence s'ouvre. Il s'agit dorénavant d'assurer un changement de cap et de prendre davantage de place en externe, vis-à-vis de l'opinion publique.



Valentine Pillet reprendra le poste de Présidente de l'APCG en 2025



La nouvelle tactique consiste à continuer de s'appuyer sur la presse professionnelle pour asseoir la légitimité de l'APCG tout en développant l'événementiel (avec les Rencontres et les Petits-déjeuners de l'APCG) et en créant une stratégie digitale structurée. Une communication qui permettra également de "communiquer par l'exemple", c'est-à-dire de mettre en valeur des projets des membres de l'APCG. L'objectif final étant d'amener le grand public et les acteurs politiques à associer les métiers de promoteur et de constructeur à la qualité et à la culture du bâti.

En parallèle, la communication interne reste un objectif stratégique. Plusieurs outils seront privilégiés dans cette optique : le site web sera retravaillé de manière à donner de la documentation utile à chaque membre dans un espace dédié, un espace blog permettra de continuer d'ancrer l'APCG sur des thématiques d'actualité et le rapport annuel sera actualisé.

Il est à noter que cette montée en puissance de la communication ne doit pas peser sur la charge de travail du Secrétariat. Une commission communication a été créée au sein du comité dans cet objectif.

Événements pour les membres de l'APCG

Des échanges lors de l'Assemblée générale ont aussi fait émerger de nouvelles idées. Notamment celle d'organiser de manière plus récurrente des présentations de projets des membres de l'APCG. Deux visites sont d'ores et déjà prévues les 7 et 23 juin respectivement pour le projet résidentiel « BASSY » à Anières et « Trèfle d'Or » à Lancy.

Le comité de l'APCG encourage les membres à faire remonter toute information susceptible de démontrer l'expertise et la qualité du travail de promoteur ou constructeur.

La nouvelle commission de la communication aura pour mission d'étudier les différents cas soumis.

PLQ "Acacias 1"

UN PROJET REMANIÉ À L'AGENDA POLITIQUE

La votation soumise aux habitant.e.s de la Ville de Genève le 18 juin prochain au sujet du PLQ "Acacias 1" déchaîne les passions. Retour sur ce grand projet en plein cœur urbain.

Lors de la consultation publique achevée en 2021, plusieurs critiques sont émises contre l'aménagement de ce triangle entre la route des Acacias, la route des Jeunes et le complexe Rolex. Elles portent notamment sur la végétalisation à développer, l'absence d'une place publique et le nombre de logements jugé insuffisant par rapport aux surfaces dédiées aux activités professionnelles.

Le projet "Acacias 1" est ensuite remanié de manière à intégrer ces remarques, grâce à l'architecte Pierre Bonnet, de l'Atelier Bonnet architectes (cf. p.6).

Préavis favorable du Conseil municipal

En octobre 2022, le Conseil municipal de la Ville de Genève approuve, à une large majorité, le projet d'aménagement de cette zone de 16 hectares. Les élus indiquent cependant, dans le texte du préavis favorable, que des efforts et la vigilance doivent être maintenus sur différents points.

Il s'agit, d'une part, de veiller à la répartition de la lumière dans les logements ainsi qu'à la ventilation naturelle entre les immeubles. Les élus ont également tenu à augmenter la proportion de logements par rapport aux activités. Il y aura ainsi deux logements pour un nouvel emploi.

Enfin, il est clairement établi que l'effort de végétalisation doit être maintenu afin d'obtenir 25% de végétalisation en pleine terre, voire 33% lors de la réalisation du PLQ. De plus, tous les cœurs d'îlots doivent être en pleine terre.

Position de l'APCG

Le 18 juin, la population de la Ville de Genève est sollicitée pour voter pour ou contre l'acceptation du PLQ "Acacias 1". En tant qu'Association des Promoteurs et Constructeurs genevois, notre position est de soutenir ce projet de création de logements et de transformation d'une zone industrielle en quartiers mixtes et attractifs. Cette position a été relayée auprès du Conseil d'État et l'association a été auditionnée par la Commission d'aménagement de la Ville de Genève.

Pour Romain Lavizzari, «il est important de soutenir le projet du PLQ tout en conservant une complète indépendance associative en matière de communication».



PAROLE À PIERRE BONNET

Architecte, Atelier Bonnet architectes

“Quel est l'ingrédient majeur de l'identité d'un quartier si ce n'est une belle place ?”

Cette question, l'architecte Pierre Bonnet se l'est posée lorsqu'il a été mandaté pour intégrer les remarques issues de la consultation dans le développement du projet. Dans son travail de remaniement du projet de PLQ, la création d'une place centrale a été l'un des deux axes structurants de la réponse. Le deuxième étant l'amélioration de la qualité du tissu urbain, dans la recherche d'un équilibre à la fois homogène et varié.

Cette nouvelle place, largement arborisée et d'une surface de 7600 m², sera la deuxième plus grande place piétonne de la ville et pourra accueillir des événements publics et des aires de jeux.

Cette nouvelle centralité conviviale est le lieu de convergence des rues et des parcours des usagers du quartier. « La grande place triangulaire est l'écho de la forme triangulaire du quartier des Acacias lui-même » explique l'architecte.

Au niveau de la qualité du tissu, la proposition a été de créer une vraie continuité entre le centre-ville et ce quartier en reprenant des mesures et des gabarits familiers par rapport aux quartiers voisins de Plainpalais et des Noirettes. À la suite du remaniement du projet par l'Atelier Bonnet architectes, il apparaît une nouvelle cohérence morphologique. « Les gabarits ont été revus à la baisse. Au cœur du quartier, les immeubles varieront entre R+6 et R+3 étages. Cela correspond à la ville que l'on connaît » renchérit Pierre Bonnet.

“Finalement, le quartier est pensé comme une réconciliation entre nature et habitat, dans une nouvelle forme de centre-ville”, explique l'architecte. C'est la première fois qu'un quartier de ce type est créé au cœur de la ville, bénéficiant des équipements et avantages urbains, mais avec des valeurs renouvelées et une qualité de vie augmentée.



Rencontre avec le magistrat



En début d'année, le président et le secrétaire général ont pu rencontrer M. Antonio Hodgers, afin d'aborder des sujets clés, tel que l'IN 176, mais également lui faire part de notre étonnement quant au manque de consultation de ces derniers mois, alors que l'on parle de co-construction.

Enfin, nous avons pu évoquer les plans directeurs communaux, non encore adoptés, et qui ont jusqu'au 30 juin pour l'être par les communes. Le magistrat a pu nous confirmer qu'il n'y aurait pas de report de délai au-delà du 30 juin.

Enfin, nous avons pu lui signifier que concernant le PAV, nous avons soutenu le PLQ Acacias 1 en audition, mais que nous estimions que l'art. 4A LGZD devrait également s'appliquer à ce grand périmètre.

Une rencontre est également agendée le 26 juin prochain afin d'évoquer l'augmentation préoccupante des coûts de construction qui touche désormais tous les acteurs

et risque de mettre en péril la politique du logement telle que poursuivie à ce jour.

En parallèle, le comité sollicitera une rencontre prochaine avec le nouveau magistrat Monsieur Pierre Maudet afin de traiter les questions de mobilité.



CONVENTION DU BÂTIMENT DE LA FMB

L'APCG a participé officiellement à la Convention du bâtiment de la FMB en février dernier. Ce fut l'occasion de marquer notre présence auprès des différents partenaires des métiers du bâtiment, mais également du monde politique.



RENCONTRE AVEC LES ASSOCIATIONS ÉCONOMIQUES

L'APCG a participé à la réunion des représentants de l'ensemble des associations économiques du canton. L'objectif est de pouvoir coordonner de manière plus étroite et systématique les différentes actions liées à des votations qui touchent à nos métiers et à l'économie de manière plus générale, en particulier les conditions cadre et la fiscalité.



RENCONTRE AVEC L'OAC

Nous avons pu rencontrer des représentants de l'OAC pour une présentation de la nouvelle directive ayant trait à la gestion des droits à bâtir en zone 5, notamment en cas de mutations parcellaires et de report de droits à bâtir. Il a été pour nous l'occasion d'affirmer que nous souhaitons renforcer la collaboration avec l'office et de rappeler la nécessité que nous soyons systématiquement consultés en cas de sujets touchant nos professions.



BILATÉRALE APCG - OCLPF

Dans le cadre de nos séances bilatérales, nous avons rencontré à nouveau l'OCLPF, qui nous a pré-consulté sur un vaste projet visant à digitaliser l'entier des prestations de l'OCLPF, en lien notamment avec l'établissement de documents liés à une autorisation de construire et à la vie du bâtiment.

AUDITION AU GRAND CONSEIL POUR LE PL 13169

Lors de son audition du 17 janvier 2023 par la Commission des travaux du Grand Conseil, l'APCG a réitéré son soutien au projet de loi ouvrant un crédit d'investissement pour la numérisation complète des processus de suivi des projets de construction.

En abondant dans ce sens, elle approuve la transparence du suivi des dossiers déposés sur la plateforme — évitant la perte de documents — ainsi que les bénéfices en termes environnementaux grâce au remplacement de dossiers papiers de plusieurs milliers de pages par des dossiers numériques.

L'APCG cible cela dit l'importance du montant alloué et l'enjeu d'utiliser cette plateforme pour faciliter les processus d'octroi des autorisations de construire et le traitement des procédures. Il ne faudrait pas que cette plateforme de numérisation serve ensuite à rendre obligatoires certaines prestations supplémentaires, telles que l'utilisation du BIM. Suite à une audition entre l'OAC, l'APCG, la FAI et la FMB, un amendement a été intégré en ce sens.

AUDITION AU GRAND CONSEIL POUR L'IN 176

Le 8 février dernier, l'APCG était auditionnée par la commission de l'aménagement du Grand Conseil à propos de l'initiative 176 « Pour un urbanisme plus démocratique » portant sur la modification de la loi générale sur les zones de développement. Cette initiative introduit notamment une votation communale en cas de plan localisé de quartier alternatif.

Dans la mesure où l'initiative propose d'ajouter un mécanisme complexe dans une procédure cantonale d'aménagement du territoire déjà chronophage, l'APCG prend position contre l'IN 176 et a d'ailleurs fait recours à la décision jusqu'au Tribunal fédéral, pour finalement être déboutée.

L'introduction de ce "plan localisé de quartier alternatif" pouvant être proposé par les propriétaires concernés ou les communes allongerait les procédures de manière disproportionnée et remettrait en cause la stabilité des plans d'affectation. En s'opposant à cette initiative, l'APCG s'inscrit dans le maintien de la stabilité juridique actuelle et prône une maîtrise et une vision globales de l'aménagement du territoire par le canton plutôt que par une multitude de collectivités publiques. Il conviendrait donc d'opposer un contre-projet, alimenté notamment par une analyse juridique détaillée du processus d'élaboration du PLQ existant.

COUP D'OEIL SUR LES PROJETS

Land on water - Danemark



Comment réinventer la construction de manière durable et innovante face à une crise climatique qui menace chaque jour un peu plus les habitations et les infrastructures terrestres ? En construisant sur l'eau !

C'est le pari du bureau d'architecture danois MAST qui a imaginé le projet «Land on water». Si l'idée n'est pas nouvelle, la réalisation se distingue par sa flexibilité et sa durabilité. Basée sur un système de modules

simples et plats fabriqués à partir de polymères renforcés recyclés, avec «Land on water», la construction devient itinérante et modulaire, offrant un nombre de configurations presque illimité. Infrastructures, espaces publics ou logements, les fondations flottantes s'adaptent à tous les besoins.

Actuellement au stade de projet, cette solution s'intègre directement dans les

interrogations actuelles face à la montée des eaux qui ne cessent de s'intensifier.

[Découvrir le projet ↗](#)