

Par courriel et par courrier
Commission de l'aménagement et de l'environnement
Conseil municipal de la Ville de Genève
Monsieur Eric BERTINAT, Président
Rue Pierre-Fatio 17
1204 Genève

Genève, le 18 juin 2019
P/2.3.1.5/PA-19

Prise de position de l'USPI Genève relative au PRD-168 « Pour une Utilisation Souple du plan d'utilisation du sol (PUS) »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) par votre commission, du mardi 11 juin 2019, vous trouverez ci-après la synthèse de notre prise de position sur le PRD-168 « Pour une Utilisation Souple du plan d'utilisation du sol (PUS) ».

L'USPI Genève est une association, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'600 concierges.

Nous vous remercions de nous avoir sollicités pour une audition au sujet du PRD-168 qui propose un assouplissement du Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS), plus particulièrement une suppression de l'obligation pour le bailleur de maintenir la catégorie d'activité des cafés, restaurants, tea-rooms et magasins d'alimentation en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants. Le maintien des activités d'animation serait toutefois conservé en ce qui concerne les théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisir et d'animations divers.

L'USPI Genève soutient le PRD-168 et l'assouplissement proposé pour les cafés, restaurants, tea-rooms et magasins d'alimentation, dans la mesure où nous estimons qu'il contribuera justement à stimuler les activités d'animation dans le centre-ville, et ce conformément au but initial du RPUS.

Pour rappel, la première version du RPUS est entrée en vigueur en février 2008. Il visait à maintenir l'habitat au centre-ville, tout en conservant une implantation harmonieuse des activités contribuant à l'animation du centre-ville.

Le 28 juin 2011, le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté d'importantes modifications du RPUS, notamment de son art. 9 al. 3, avec une nouvelle obligation de conserver le type d'activité en cours d'exploitation ou lors de la dernière exploitation en cas de locaux vacants, pour les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concerts, salles de spectacles, salles de conférence et autres lieux de loisirs, ainsi que les magasins d'alimentation.

Cette modification est intervenue dans le contexte de la fin de l'exploitation en 2007 d'un café populaire, le Cristallina, à la rue du Rhône au profit d'une boutique de luxe, ce qui avait causé l'émoi de l'opinion publique et mis en évidence une diminution progressive des cafés-restaurants dans cette rue. Aujourd'hui, huit ans après l'adoption du règlement modifié, un premier bilan peut être tiré.

Le premier constat est que le marché du commerce de détail, d'articles de luxe ou non, a énormément évolué depuis 2007. Aujourd'hui, le commerce de détail est en difficulté et ce pour plusieurs raisons : 1) la politique du franc fort avec l'abandon du taux plancher en 2015, et 2) l'essor fulgurant du commerce de ventes en ligne.

Ceci s'est traduit concrètement par une augmentation drastique des arcades commerciales vacantes, avec un taux de vacance qui est passé de **0.68% en 2008** à **1.51% en 2018**, soit 8'740 m² vacants correspondant à 60 arcades en 2008 contre 21'999 m² vacants correspondant à 120 arcades en 2018¹.

Le second constat est que parallèlement à la récession du commerce de détail, il est constaté notamment une augmentation de la demande pour la location d'arcade pour des magasins d'alimentation, de bars/cafés, restaurants ou de restauration rapide notamment de type *healthy food*.

Aujourd'hui, dans la très grande majorité des cas, un bailleur qui se retrouve avec une arcade commerciale à remettre ou vide ne prendra pas le risque de le convertir en magasin d'alimentation (café, restaurant, etc.), car il ne voudra pas se retrouver « coincer » pour toute la durée de vie de l'immeuble dans ce seul type d'activité. Il préférera ainsi attendre, quitte à conserver une arcade commerciale vide, qu'une autre opportunité se présente avec une activité, certes ouverte au public (magasins de commerce de détail, barbier, coiffeur, etc.), mais dont le RPUS ne prévoit pas qu'elle reste figée « à vie ». Cela se vérifie avec le taux de vacance actuellement élevé et en constante augmentation.

La procédure de dérogation prévue actuellement par le RPUS (art. 9 al. 5 et art. 14) est très incertaine et a un côté aléatoire. Seul le Conseil d'Etat ou le département du territoire peut, **de manière exceptionnelle et avec l'accord du Conseil administratif**, déroger à cette disposition. Les discussions se font généralement entre le bailleur et la Ville de Genève, au cas par cas, de manière subjective et sans règles clairement définies. Cette absence de garantie décourage totalement le bailleur de changer l'activité de son arcade commerciale en magasin d'alimentation (café, restaurant, etc.) et fige l'activité des arcades commerciales.

¹ Chiffes OCSTAT pour le canton de Genève (le taux de vacance par commune n'existant pas)
https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/tableaux.asp#9

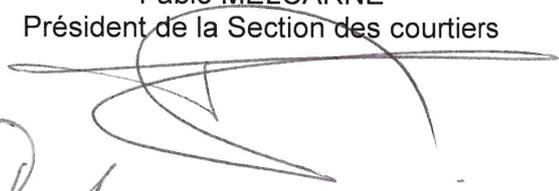
En conclusion, après huit ans de pratique, nous pouvons affirmer que la modification du RPUS, plus particulièrement l'introduction de l'art. 9 al. 3 qui fige l'activité des cafés, restaurants, tea-rooms et magasins d'alimentation, a desservi le but initial du règlement visant à favoriser l'animation des quartiers.

Le RPUS, dans sa version actuelle, de par sa rigidité, a freiné voire empêché certains projets (magasins d'alimentation, cafés, restaurants, etc.) de trouver une arcade commerciale, le bailleur ne souhaitant pas être contraint à vie de rester dans un même type d'activité pour la location de son arcade. C'est la raison pour laquelle nous soutenons la souplesse apportée par le PRD-168 qui permettra à notre avis de dynamiser l'animation des quartiers et d'augmenter la diversité des activités accessibles au public (magasins de jouets, barbier, mercerie, etc.).

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Thierry NAZ
Président



Fabio MELCARNE
Président de la Section des courtiers



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général