

# Place de parking en sous-sol: quel quota?

Philippe  
Angelozzi  
Secrétaire général  
de l'USPI Genève



On dit que le secteur de la construction est surréglementé à Genève. Voici un exemple concret qui vient confirmer ce propos. Souvent ignorée par le public, la législation genevoise impose aux promoteurs des ratios minimums de places de stationnement par logement pour toute nouvelle construction. Ces ratios se calculent en fonction des surfaces brutes de plancher projetées dans le projet de construction. Il en va de même pour les cases visiteurs.

Ces ratios de stationnement sont fixés en fonction de 7 secteurs délimités selon une carte, allant de 0,5 place minimum par habitant au centre-ville (sauf l'hypercentre où aucun ratio n'est prévu) jusqu'à 1,6 place pour les régions périphériques du canton. D'une manière générale, le revenu d'exploitation des parkings doit supporter leur coût de réalisation.

Depuis de nombreuses années, les professionnels de l'immobilier préconisent la réduction, voir la suppression de ces ratios de places de stationnement sur fonds privés, au vu de la baisse significative de la demande, la réalité étant que les modes de déplacement évoluent. Aujourd'hui, de nombreuses places de stationnements restent vides dans les sous-sols des immeubles. Cela se vérifie notamment par le taux de vacance dans les nouveaux projets de construction, avec environ (tous secteurs confondus) un taux de vacance de 45% lors de la première mise en location.

En ce qui concerne la politique de l'octroi des macarons, elle semble aujourd'hui absurde, puisque d'un côté on incite le citoyen à prendre un macaron à bas prix, et de l'autre, les promoteurs se voient obligés de construire des places de parking en quantité, notamment en sous-sol. Ces places de parking ont des coûts de construction élevés (170-250 francs/mois pour un parking en sous-sol) qui ne peuvent pas concurrencer le prix artificiellement bas de ces macarons (200 fr/an). Pour être cohérent, soit on maintient le prix des macarons

à un prix faible sans obliger à construire des quotas minimums de parking, soit on augmente le prix des macarons afin de libérer les espaces en surface et de remplir les sous-sols des immeubles.

Par ailleurs, il convient de préciser que le prix de revient d'une place de parking est rarement autoporté. Il est ensuite très compliqué de la reconvertir à une autre affectation en cas de vacance. La solution la plus raisonnable reste ainsi de laisser le nombre de places de parking à construire à la libre appréciation du développeur du projet, lequel supportera le risque en cas de vacants. S'il en fait trop, il ne les louera pas et s'il n'en fait pas assez, il risquera d'avoir des appartements vacants.

La Commission des transports du Grand conseil a accepté récemment une motion remettant en question la rigidité et pertinence de cette loi. À l'heure du bouclage de ce supplément, le Grand conseil ne s'est pas encore prononcé. Bientôt un assouplissement en vue?

\* Union suisse des professionnels de l'immobilier, [www.uspi-ge.ch](http://www.uspi-ge.ch).