

*Date de dépôt : 28 novembre 2018*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi M<sup>mes</sup> et MM. Daniel Sormanni, François Lefort, Mathias Buschbeck, Nicole Valiquer Grecuccio, Jean-Louis Fazio, Sandro Pistis, François Baertschi, Yves de Matteis, Jean-Marie Voumard, Boris Calame, Emilie Flamand-Lew, Alberto Velasco, Jean-Charles Rielle, Christian Dandrès, Thomas Wenger, Jean-François Girardet, Henry Rappaz, Lydia Schneider Hausser, Irène Buche, Guillaume Käser sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFP AV)**

*Rapport de majorité de M. Sandro Pistis (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Céline Zuber-Roy (page 39)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Sandro Pistis**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement a traité ce projet de loi durant trois séances, soit le 16 septembre, le 10 octobre et le 7 novembre 2018. Nous tenons à remercier le président de la commission, M. Rémy Pagani, pour la bonne tenue des séances.

Ont participé aux séances : M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire, et M. Alberic Hopf, direction Praille-Acacias-Vernets (PAV). M. Antonio Hodgers, président du Conseil d'Etat, a également répondu aux diverses questions.

Merci également à M<sup>me</sup> Giulia Piermartiri, procès-verbaliste, pour la qualité des retranscriptions.

## Séance du mercredi 26 septembre 2018

### *Historique du projet de loi*

*Audition de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire, et M. Alberic Hopf, direction Praille-Acacias-Vernets*

Le président souhaite la bienvenue aux auditionnés. Il affirme que la majorité de la commission n'était pas présente lors de leur première audition. Il leur demande de rafraîchir leur mémoire sur ce dossier.

M. Savary reprend les éléments principaux. Formellement, ce n'est plus le département qui amène le PL 12285, car il a été repris suite au vote du Grand Conseil.

M<sup>me</sup> Dufresne précise qu'un premier projet de loi, le PL 11626, avait été déposé par le groupe politique MCG. Ce projet est toujours là, car il n'a pas été débattu puisqu'il a été remplacé par la suite par le projet de loi du Conseil d'Etat. Ce projet de loi a été refusé en entrée en plénière et a été redéposé par la suite par des groupes politiques. Finalement, il s'agit du PL 12285.

Le président demande des précisions pour ne pas confondre.

M<sup>me</sup> Dufresne rappelle que le projet de loi initial était celui du groupe politique MCG et qui n'est jamais passé en plénière, à savoir le PL 11626.

M. Savary rappelle que, l'année passée, le projet du Conseil d'Etat était le PL 12059. La commission avait décidé de traiter ensemble le projet de loi du Conseil d'Etat et du groupe politique MCG, car il s'agissait de la même matière. En réalité, le PL 12059 a été remplacé par le PL 12285 repris par des députés. Il est donc logique de traiter les deux projets en parallèle.

Le président propose à la commission d'organiser les travaux.

Un commissaire MCG rappelle que le PL 11626 avait été proposé le 15 avril 2015. Le groupe politique MCG s'était engagé à retirer ce projet de loi à condition que le projet de loi initial du Conseil d'Etat soit adopté en plénière. Mais tel n'a pas été le cas. Ils n'ont pas obtenu une majorité pour le projet de loi du Conseil d'Etat. Dès lors, certains députés ont repris le PL 12285 qui a été déposé le 6 mars 2018. Par conséquent, ils soutiennent ce projet de loi. Il propose à la commission que, si ce PL 12285 obtient une majorité, alors le groupe politique MCG s'engage à retirer son PL 11626. Sauf erreur, dans l'ordre du jour, le premier projet à traiter est le PL 12285. Ce projet de loi a été longuement débattu mais certains députés n'ont pas participé au vote, ce qui a fait échouer l'entrée en matière de ce projet de loi

et qui a poussé la majorité du Grand Conseil à redéposer un projet de loi qui est un copié-collé de celui du Conseil d'Etat.

Une commissaire S déclare que le PL 12285 tel que redéposé et tel que présenté par le commissaire MCG est celui tel que sorti des travaux de commission.

M<sup>me</sup> Dufresne précise que le projet du Conseil d'Etat déposé en son temps a été amendé lors des travaux de la commission d'aménagement de l'époque. Ce qui est redéposé aujourd'hui n'est autre que le projet du Conseil d'Etat amendé tel que sorti de commission.

Le président dit la même chose. Il propose de travailler sur le PL 12285 qui est le plus actualisé. Tout le monde est d'accord.

Un député UDC propose d'auditionner les premiers signataires.

Un commissaire MCG déclare qu'ils ont longuement débattu sur ce projet de loi. Il y a un certain nombre d'auditions qui ont eu lieu et qui sont disponibles sur ACCORD-GC. Il ne pense pas qu'il soit nécessaire d'en faire d'autres. Pour sa part, sans ce projet de loi, le PAV ne peut pas aller de l'avant.

Une commissaire PLR pense que le sujet a été traité, mais elle déclare qu'il y a de nouvelles personnes. Elle demande, pour les nouveaux membres, une présentation générale de la fondation et de ses buts pour discuter des amendements.

Le président a besoin d'avoir des informations précises, car pour le groupe politique EAG, la question de changer de position se pose. Comme les discussions ont été serrées, il faut convaincre le groupe politique EAG de maintenir la position défendue dans la précédente législature. La question se pose concernant les risques financiers très importants que la fondation aura à charge.

Une commissaire S comprend le fait de faire une introduction « ramassée » car, honnêtement, tout le monde connaît bien, grâce à la continuité des institutions, le contexte dans lequel ce projet de loi a été voté. Dans l'intervalle, la loi PAV a été acceptée.

Il faut faire avancer le projet. Elle propose, pour éviter des débats bloquants, que le département fasse une légère introduction pour recadrer le débat et, au fur et à mesure qu'il présente ses amendements, qu'il réponde aux questions qui interviendront sur la fondation PAV. Finalement, la philosophie des uns et des autres est très acquise. Elle ajoute que la campagne électorale étant désormais terminée, la population attend une attitude responsable.

Un commissaire Ve souhaite écouter le département, car il est nouveau dans la commission et a besoin de ces informations.

Un commissaire UDC voudrait entendre le conseiller d'Etat chargé de l'aménagement sur le réel besoin de créer cette fondation et son utilité. En plénière, une bonne partie de ce Grand Conseil n'est pas convaincue. Il demande d'entendre M. Hodgers sur cette question pour avoir un maximum d'informations quant à l'utilité réelle de la création d'une fondation pour gérer le développement du PAV.

En outre, à l'époque, quand ils avaient traité la fameuse résolution du Conseil d'Etat, ils avaient fait de nombreuses heures d'auditions et de travaux au sein de cette commission et il n'était pas question de créer une fondation. La fondation PAV s'est greffée sur le tard et c'est pour cette raison qu'il n'est pas convaincu de son utilité.

Un commissaire PLR rejoint les propos du commissaire UDC. Il croit qu'ils sont tous convaincus ici qu'il faut aller de l'avant sur ce projet, le plus vite possible.

Mais un certain nombre de députés ici ne sont pas convaincus que cette fondation soit le meilleur instrument pour aller le plus rapidement de l'avant. Il reprend l'argument du commissaire MCG sur l'absence de députés lors du vote. En réalité, si tout le monde avait été présent, cela aurait été accepté à une ou deux voix près.

Un commissaire PLR va de l'avant dans l'idée d'auditionner au moins le département et le conseiller d'Etat pour expliquer les avantages de cette fondation. Ce commissaire PLR n'est pas sûr que cette fondation permette d'avancer le plus rapidement possible. Il souhaite trouver une solution qui regroupe la majorité la plus large possible.

Un commissaire PDC déclare que son groupe politique rejoint les propos du commissaire PLR. La volonté est d'avancer avec ce projet PAV et de débloquent certaines situations. Ce projet de fondation doit convaincre que la fondation est indispensable pour avancer dans ce projet PAV. Il constate qu'il y a des doutes par rapport à ce point et se demande s'il y a d'autres possibilités ou une autre structure de l'Etat pour avancer rapidement. Cette fondation aura de gros enjeux financiers et il faudra lui demander beaucoup d'efficacité dans ses démarches. Il faut une présentation succincte de cette fondation et une audition de M. Hodgers pour avancer et essayer de convaincre tous les membres de la commission.

Le président demande s'il y a des oppositions à l'audition de M. Hodgers. Il n'y a pas d'oppositions et la commission mettra l'audition de M. Hodgers à l'ordre du jour de la semaine prochaine.

Le président propose à M<sup>me</sup> Dufresne de présenter le projet.

M<sup>me</sup> Dufresne déclare qu'elle ne souhaite pas empiéter sur la présentation de M. Hodgers de la semaine prochaine et que, par conséquent, elle se bornera à présenter les grands principes. Elle ne va pas rappeler le contexte du PAV, avec les 12 400 nouveaux logements et les 6200 emplois supplémentaires. Effectivement, l'autre loi PAV sur la MZ a été, en même temps que la fondation PAV, largement débattue. Synthétiquement, il faut se rappeler que le PAV n'est pas une friche.

C'est un point essentiel du débat. C'est un projet où des entreprises sont très actives, où des entreprises vivent. Ces entreprises sont amenées à continuer leur existence. Il y a un enjeu de relocalisation de ces entreprises qui est au centre du débat de cette fondation PAV. Ils ont bien avancé sur la planification spéciale puisque la MZ est déjà entrée en vigueur il y a de longues années. Elle a été simplement modifiée sur les éléments de pourcentage de catégories de logements sur des parcelles en fonds publics.

Dans cette commission, M<sup>me</sup> Dufresne avait exprimé qu'ils avaient besoin d'être fixés aussi sur ces éléments de programme qui sont contenus dans la loi PAV. La planification spéciale avance très bien. Autrement dit, cela devient très opérationnel. Elle se rend compte que, de manière concrète, 80% du foncier du PAV est en mains publiques, que cela soit l'Etat ou la FTI. Il y a des droits de superficie. Les entreprises travaillent avec des droits de superficie. Tout cela amène la nécessité d'être bien outillé pour avoir un impact sur le terrain et ainsi libérer le foncier. Ainsi, le but est d'opérationnaliser.

Ce dernier point est très spécifique au PAV, car il y a de très nombreuses entreprises qu'il faut relocaliser. Bien entendu, tout cela a un coût, car il faut planifier mais aussi négocier le départ de ces entreprises. Puis, il faut les reloger et trouver des périmètres du canton qui rendent cela possible. Par conséquent, concrètement, au regard de la direction du PAV, il est indispensable d'avoir un outil plus agile que les services de l'Etat ou que les mécanismes institutionnels traditionnels, car cela permet une réactivité et une agilité. Cela permet aussi de négocier rapidement et de trouver des solutions.

Ensuite, M<sup>me</sup> Dufresne rappelle les missions de la fondation du PAV. Tout d'abord, elle doit contribuer à la mutation urbaine du PAV, mettre en place et appliquer une stratégie d'acquisition foncière sur le périmètre pour libérer du terrain. Elle doit aussi trouver des partenaires pour les futurs porteurs de projets car, bien entendu, l'autre activité est de proposer des nouveaux droits de superficie à ceux qui vont faire les opérations immobilières sur le PAV. Elle doit aussi gérer le foncier jusqu'à une

restitution à l'Etat de Genève. Ce sont les trois axes qui se trouvent dans la loi. Dans cette loi, il y a évidemment les moyens financiers. Pour résumer, il s'agit d'une dotation de 600 millions de francs. Ce sont les parcelles transférées de la FTI au canton dans le cadre de la MZ. Puis, c'est cette dotation-là qui permettra à la fondation d'agir. Il n'y a pas d'appel de fonds publics prévu par la loi en sus de la dotation et l'estimation d'emprunt se monte à 380 millions. Ces documents sont annexés aux travaux de la commission de l'époque.

Sur la gouvernance, c'est une fondation de droit public. Il y a un conseil de fondation. Il est prévu un bureau et cela est proposé dans les amendements du département. Il y a une direction générale et la durée de la fondation est limitée à 40 ans. La fondation est un outil pour développer le PAV mais ne doit pas perdurer dans le temps. Ce n'est pas comme la FTI. La fondation a donc une utilité limitée dans le temps pour libérer le foncier, le gérer entre temps et donner les DDP pour les opérations immobilières.

Un commissaire PLR se demande pourquoi le département a envisagé la création de cette fondation et pourquoi il n'a pas confié cela à la FTI directement. De toute façon, dans le projet de loi, il est indiqué que la fondation doit collaborer étroitement avec la FTI. Il demande pourquoi le département n'a pas confiance envers la FTI.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que, sur le principe, le département n'a pas été amené à ne pas faire confiance, car ils collaborent étroitement avec la FTI sur ce projet. Précisément, lors de l'interrogation de la FTI, ce sont les vœux de la FTI de ne pas tout mélanger. Il y a un conflit d'intérêts dans cette affaire pour la FTI qui pourrait devenir « schizophrène » de finalement devoir délocaliser les entreprises, négocier leur départ, soit le travail de la fondation PAV, et les relocaliser et de faire leur travail de FTI. Il y a un conflit d'intérêts et de posture sur ce point. Mais pour réussir l'affaire, il y a un fort besoin de collaboration.

M. Hopf ajoute que la FTI a une posture qui est plus proche de la promotion économique. Elle accompagne les entreprises dans leur développement à travers tout le canton et pas seulement dans le PAV. Elle sera là pour coacher les entreprises dans leur déménagement ou dans la modification de leurs activités éventuellement. De l'autre côté, la fondation PAV a pour objectif d'être au service du développement du projet PAV.

Il y a une politique publique de la promotion économique et une autre politique qui est celle du développement territorial. Le fait d'avoir des entités distinctes et qui collaborent paraît une solution sereine pour assumer ces diverses tâches.

Un commissaire UDC rappelle que, depuis le début, ils ont vu de nombreux acteurs qui étaient censé gérer le secteur PAV. Finalement, il se demande ce que la fondation fera de plus que ce que ces personnes ont essayé de faire.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que ce projet a pris du temps et cela n'a rien à voir avec les personnes. Il y a eu le besoin de faire des études sur ce périmètre sur beaucoup de sujets, par exemple sur des sujets de mobilité et du terrain. Ce sont des sujets concrets pour produire le plan directeur de quartier qui donne les grandes lignes directrices sur la base de beaucoup d'études qui sont des études métiers. Toutes ces personnes ont fait leur chemin et sont parties pour diverses raisons. Chaque étape a été couronnée d'un résultat concret. Aujourd'hui, ils s'occupent de l'opérationnalisation des choses. La fondation PAV ne s'occupe pas de la planification. Opérationnaliser ne signifie pas un avoir un plan au mur mais le but de la fondation est de libérer le foncier. Les planifications continueront à côté pour que la fondation puisse agir sur les bonnes parcelles, au bon moment. L'idée n'est pas de remplacer ou de faire plus. C'est une mission différente.

Un commissaire PLR entend les explications quant à la fondation séparée de la FTI. Il résume les propos, soit que l'Etat n'est pas assez agile pour traiter ce sujet. En réalité, même s'il y a la création d'une fondation à part, cela a un coût, car il faut engager du personnel et il y aura un conseil de fondation. Il aimerait savoir le coût supplémentaire, sur la durée de la fondation, d'avoir un conseil de fondation avec des jetons de présence et des employés engagés spécifiquement.

M. Savary répond que la fondation ne coûtera pas un franc de plus. Il est prévu qu'elle soit totalement autonome. Elle sera dotée d'un capital qu'il faudra faire fructifier pour aussi assumer son fonctionnement.

Le président l'interrompt et affirme que ce n'est pas la question. Il demande de répondre à la question concrètement.

M. Savary répond que pour le budget de fonctionnement de la fondation, ils ont des détails. Mais il termine et affirme qu'ils n'ont pas chargé la FTI d'une mission supplémentaire, car ils souhaitent garder une certaine agilité à l'instrument. Ils conçoivent cette fondation comme une fondation qui servira uniquement à son but, avec une durée restreinte afin de ne pas de faire un grand bateau pour éviter d'avoir un instrument trop lourd, coûteux et pas assez agile.

Un commissaire PLR déclare que ni l'Etat ni la FTI ne sont agiles en la matière.

M. Hopf ne souhaite pas en dire plus.

Le président demande si la commission s'oppose à auditionner M. Cretegy de la FTI. Il n'y a pas d'oppositions.

### **Séance du mercredi 10 octobre 2018**

*Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DT, de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire, et de M. Alberic Hopf, direction du PAV*

M. Hodgers souhaite revenir sur un point fondamental qui justifie la création de la fondation, à savoir la possibilité d'offrir, aux entreprises qui sont sur le PAV, des réponses à des questions. L'objectif principal est de donner aux entreprises un interlocuteur qui ait les capacités financières d'acquiescer des droits de superficie et de donner la possibilité à l'entrepreneur de se repositionner ailleurs avec l'accompagnement de la FTI pour atterrir ailleurs, soit au sein du PAV ou sur d'autres terrains industriels. Fondamentalement, la raison d'être de cette fondation est d'avoir un véhicule financier où l'Etat pourrait mettre 600 millions d'actifs qui serviraient à indemniser les entreprises qui doivent bouger et, ce, sans les casser. Par ailleurs, M. Hodgers affirme que les premières expériences vécues ont illustré ce besoin. Il y a tout d'abord eu la caserne des Vernets puis Firmenich. Ils ont vu, dans le cadre du processus autour de la caserne, qu'il y a eu un débat politique et un référendum. Cela a pris beaucoup de temps et l'armée suisse a été patiente.

Mais quand il a commencé la négociation avec Firmenich, l'entreprise était prête à bouger, mais ne voulait pas un débat qui dure deux ans et qui conduise à une votation populaire. Pour l'image de l'entreprise et la rapidité des décisions, il fallait que cela aille vite. Il faut comprendre ce point. En effet, les entreprises privées n'ont pas besoin de débat politique. M. Hodgers a senti le besoin d'une entreprise d'avoir un interlocuteur qui peut aussi amener l'argent sur la table rapidement et de permettre, au rythme de l'entrepreneur, d'avoir les conditions matérielles pour pouvoir sortir du PAV. Par « sortir du PAV », il ajoute que ce raccourci est mauvais, car certaines entreprises resteront dans le PAV mais devront aller ailleurs. En définitive, la fondation PAV est essentiellement un véhicule financier de l'Etat de Genève à l'égard des entrepreneurs pour libérer le foncier dans des conditions correctes et rapides. Sans la fondation, avec les services de l'Etat, cela est possible mais est plus long et implique plus souvent un passage par le parlement donc un débat parlementaire. Ceci est un frein à la rapidité dont le monde économique a besoin pour muter.

En outre, M. Hodgers affirme qu'ils se sont posé la question d'une société publique privée. Cette option a été exclue en raison des investisseurs. Ils ont été confrontés au besoin de la neutralité de l'Etat sur son foncier. M. Hodgers pense que beaucoup d'investisseurs privés seraient intéressés, mais il est difficile d'intégrer des privés. Puis, M. Creteigny expliquera pourquoi ils n'ont pas demandé à la FTI de porter ces opérations-là en raison d'un conflit d'intérêts. En effet, la FTI ne peut pas défendre à la fois les entreprises industrielles et les promoteurs qui vont bénéficier des nouveaux droits de superficie. Par ailleurs, la fondation sera équilibrée politiquement pour avoir une bonne mixité entre les promoteurs privés, les caisses de pension, les coopératives d'habitation. En résumé, M. Hodgers déclare qu'il peine à comprendre les raisons d'une opposition à la fondation PAV. En effet, elle ne change rien au programme et elle n'est pas une étatisation du sol, car le sol est déjà public.

En outre, elle n'est pas monopolistique. Si un industriel est sur un droit de superficie et annonce qu'un promoteur est prêt à l'indemniser, cela est tout à fait possible. Evidemment, le promoteur devra développer le programme selon les PLQ. En d'autres termes, des contrats privés sont possibles. A nouveau, la fondation apporte de la facilité.

Un député PLR déclare qu'il est d'accord avec les buts. Un des messages qui ressort de la votation populaire est la volonté d'avancer sur ce secteur. Toutefois, il est dubitatif sur deux points. Tout d'abord, il a des doutes sur la nécessité d'avoir une nouvelle structure. Il se demande si l'Etat ne peut pas avoir un service dédié à cela. Il n'est pas convaincu que l'Etat soit plus lent.

Ensuite, une structure supplémentaire a nécessairement un coût. En réalité, sans la création de la fondation, il n'y a pas de conseil de fondation. Ces coûts supplémentaires comme les jetons de présence n'auraient pas lieu d'être avec un service de l'Etat ou la FTI. Cela implique aussi des coûts de surveillance. De par sa profession, le commissaire PLR affirme que ce coût n'est pas négligeable. Cela implique aussi le coût d'un organe de révision qui n'aurait pas lieu d'être dans le cadre de la FTI ou d'un service de l'Etat. Enfin, sur la comptabilité, il faudra engager du personnel administratif. Pour la fondation, il faudra créer un plan comptable ou engager un fiduciaire. Cela a, bien évidemment, un coût. Il en va de même du salaire du directeur de la fondation. En bref, ces coûts n'existeraient pas sans la création de cette fondation. Il ajoute qu'il fait confiance à un service de l'Etat qui serait doté uniquement des personnes dédiées à cette mission sans créer une nouvelle fondation.

M. Hodgers remercie ce commissaire PLR de son affirmation que l'Etat est plus à même de gérer cela. Il rappelle que la FTI a 60 ans. Il y a 60 ans,

les élus se sont posé exactement la même question. Sur le sol de l'industrie, il était intéressant d'avoir une politique et une gestion déléguée. La raison est que, en termes de gouvernance, il était beaucoup plus dynamique, pertinent et rapide de confier cela à une petite équipe qui est souple, dédiée et axée entreprises. La fondation PAV comporterait 8 postes pour gérer 600 millions. M. Hodgers déclare que le travail de l'administration peut être simplifié mais il pense qu'une petite équipe comme la fondation offre plus de performances qu'un service de l'Etat.

Puis, il ajoute que l'avantage de créer une structure déléguée est qu'ils font confiance. Il prend l'exemple des SIG qui ont leurs propres investissements. Aujourd'hui, il est impossible de nier que les structures publiques autonomes offrent une productivité et une performance supérieures que si ce monde était fonctionnarisé. Fondamentalement, pour chaque décision, sans la fondation, il faudrait passer par un projet de loi. Or, en créant une entité autonome qui a une délégation, cela n'est pas le cas. Pour les petits dossiers, l'Etat fait confiance au conseil de la fondation pour agir rapidement sur le terrain. Sur l'idée de garder cela dans la fonction publique, M. Hodgers déclare que l'entrepreneur est obligé de subir, dans ce cas, un projet de loi et un éventuel référendum pour chaque loi. Cela est très risqué pour l'entrepreneur.

M. Hodgers ajoute que la valorisation des terrains est de 1 milliard. Par conséquent, il trouve que payer 8 ETP pour 1 milliard n'est pas disproportionné en termes de charge administrative. La fondation ira plus vite, car elle n'aura pas le processus des lois derrière chaque opération. Les gains seront plus rapides avec cette structure que s'ils gardent cela à l'intérieur de l'Etat. Sur le refus de confier cette tâche à la FTI, elle ne peut pas représenter le vendeur et l'acheteur en même temps. Une même structure ne peut pas défendre deux clients. En effet, l'industriel qui veut vendre veut obtenir le meilleur prix et le promoteur veut acheter au prix le plus bas. Si une structure doit défendre les deux clients, il y a inévitablement un conflit d'intérêts. Puis, il y a des opérations à risques. Par exemple, si un terrain est valorisé mais que, ensuite, il est contaminé, si on lie cela dans les comptes de la FTI et qu'il y a des problèmes qui n'ont rien à voir avec la politique industrielle de l'Etat, cela pose problème car 50 zones industrielles pourraient être touchées en raison du manque d'identification du risque.

Le Conseil d'Etat propose de faire comme les grands groupes privés. En effet, dès qu'il y a une opération particulière, avec son propre risque et sa propre opportunité, ils donnent une structure dédiée. Juridiquement, cela permet d'éviter que cela contamine le reste. In fine, l'Etat reste la maison mère, mais globalement il donne une mission précise à la fondation. Le

Conseil d'Etat ne souhaite pas faire courir le risque du développement du PAV sur le dos de la politique des industries du canton qui est celle de la FTI.

Un commissaire PLR revient sur la fibre à 190 millions. Il trouve que l'exemple des SIG n'est pas le meilleur exemple d'une bonne gestion des investissements. Il se demande si un mandat à des privés ne pourrait pas être confié pour voir si cela coûte 1 ou 8 postes ETP. Les gens en face ont besoin de la solidité de l'Etat. Il pense que les gens ont plus confiance dans la solidité de l'Etat qu'en celle d'une fondation. Son idée est de rester sur la solidité de l'Etat qui confie à un privé un mandat. Puis, la fondation nécessite des professionnels tant au conseil de fondation que dans la fondation elle-même. Ce commissaire PLR demande s'ils ont une projection du conseil et des noms, pour savoir qui seraient les professionnels envisagés.

M. Hodgers déclare que le commissaire PLR n'a pas compris la portée de la fondation PAV, car elle ne va pas faire de PLQ. Il n'est pas possible de déléguer les PLQ aux privés. La fondation PAV n'est pas chargée de faire de la planification urbaine. Cela incombe à la direction du PAV et donc à l'Etat. Pour la fondation PAV, il est proposé que ces 600 millions d'actifs – qui sont aujourd'hui sur les comptes du petit Etat – figurent sur les comptes de la fondation PAV avec une garantie de l'Etat. Cela donne la possibilité de lever 350 millions de cash qui serviront à indemniser les industriels qui viennent remettre leur droit de superficie. Bien entendu, la fondation PAV donnera des mandats aux privés pour faire des évaluations. Mais, in fine, la propriété de ces actifs est publique. Il n'y a pas de délégation à des privés sans violer l'article 98 Cst-GE.

M. Hodgers propose que, au lieu que ce soit le petit Etat qui gère ces actifs, ils soient délégués à une petite structure qui les gère pour le développement urbain. Ce transfert nécessite juridiquement la création d'une entité autonome. Finalement, sur les membres au conseil de la fondation, il n'en sait rien. Il est important que créer un conseil équilibré avec des compétences.

Même si le Conseil d'Etat trouve que le conseil de fondation de la FTI est un peu trop large, c'est un bon exemple de ce qu'il souhaite faire en termes de dynamique et d'équipe dédiée. Pour choisir les gens, ils consultent toujours les associations concernées.

Une commissaire S demande si le nouveau Conseil d'Etat donne son plein appui à ce projet de loi dont le premier signataire est M. Sormanni. Puis, sur le choix des personnes, vu tous les bruits qui ont couru, elle demande de confirmer qu'il n'y a pas de noms encore.

M. Hodgers répond que le Conseil d'Etat appuie ce projet de loi même si le Conseil d'Etat était pour un conseil plus restreint concernant les professionnels. Pour le reste, il n'a pas d'éléments pour savoir qui siègera. Il rappelle que la LOIDP s'applique et les députés ne pourront pas siéger dans la fondation. Il n'y aucune pré-décision et c'est le Conseil d'Etat qui décidera in fine.

### ***Audition de M. Yves Creteigny, directeur de la FTI***

Le président remercie M. Creteigny de sa présence et lui cède la parole.

M. Creteigny souhaite présenter la position de la FTI sur le projet global. L'histoire de la FTI est longue, car la FTI a donné naissance au PAV qu'elle a cédé à l'Etat et qu'elle s'apprête à recéder à la fondation PAV. Depuis le début, la volonté était de faire muter un quartier avec une importante proportion de logements. Le rôle de la FTI est toujours d'accompagner le relogement des entreprises. L'enjeu était de faire que la mise en mouvement de ces 1600 entreprises se fasse dans les meilleures conditions possible. Le but est que les entreprises soient protégées en offrant des solutions pour les éventuels mouvements. M. Creteigny rappelle que la mise en mouvement d'une entreprise industrielle est une interruption importante de son fonctionnement, qu'elle se déplace de 10 mètres ou de 4 km. Dans le fond, la FTI ne peut pas protéger les entreprises, les emplois et racheter ces droits de superficie à un prix supportable par la programmation future. Il y a un conflit d'intérêts entre l'accompagnement des entreprises dans leur mise en mouvement et la négociation avec elles d'un rachat. La position officielle de la FTI est de soutenir la fondation PAV, car cette dernière aurait le rôle de racheter les droits de superficie, et la FTI se bornerait à accompagner les entreprises.

Un commissaire UDC déclare que la position de M. Creteigny est la même que celle du Conseil d'Etat. Il demande si la FTI, dans sa composition actuelle, a la capacité de gérer le secteur PAV indépendamment de la préférence d'avoir une autre entité parallèle.

M. Creteigny pense qu'elle ne le ferait pas bien car l'arbitrage entre savoir, dans une négociation, s'il s'agit de défendre les intérêts des habitants des futurs quartiers ou de défendre l'entreprise qui part ne doit pas être au sein d'une même entité. Même si la FTI a les compétences techniques et les moyens financiers, si elle devait faire ce travail, il y aurait un conflit d'intérêts. Elle prendrait le risque de desservir les entreprises industrielles. Or, les statuts de la FTI mentionnent la mission principale qui est de défendre ces entreprises. Même si les moyens existent, la mission de la FTI ne permet

pas de conduire cette opération de manière saine pour défendre le tissu industriel.

Ce commissaire UDC demande si la FTI va siéger dans la fondation en tant que représentante des entreprises ou si, du moins, elle va collaborer avec cette fondation.

M. Cretegny répond que la FTI a un siège d'observateur au sein du futur conseil de fondation pour lui permettre de bien comprendre les enjeux. Puis, l'idée est d'avoir un back office commun (finances, RH, informatique) pour arriver à une efficacité plus grande des deux entités.

Le président revient sur les propos de M. Hodgers. Ce dernier aurait affirmé que la fondation avait pour principal objectif de vendre des terrains. Or, la question de cette fondation est de pouvoir remettre des droits de superficie. Le président demande à M. Cretegny s'il peut expliquer comment la fondation pourrait vendre des terrains. Il affirme que la FTI ne vend pas de terrains mais qu'elle fait des opérations d'échange pour les bâtiments. Il demande en quoi la FPAV permettrait d'échapper aux décisions éventuelles de ventes de terrains.

M. Cretegny déclare qu'historiquement, la FTI ne vend pas de terrains. Elle rachète et constitue des droits de superficie.

M<sup>me</sup> Dufresne déclare que M. Hodgers n'a pas dit cela. Il a dit « libérer les terrains ».

Le président dit qu'il n'y a pas besoin de libérer les terrains puisqu'il y a des droits de superficie. Pour lui, il n'y a pas besoin de passer devant le Grand Conseil car il n'y a pas de vente de terrains. Il faut simplement échanger des droits de superficie car le terrain ne sera pas vendu.

M<sup>me</sup> Dufresne ajoute que M. Hodgers a dit qu'il fallait racheter des DDP.

Le président affirme que M. Hodgers a dit qu'il fallait une fondation pour vendre des terrains.

Un commissaire Ve demande si M. Cretegny a la possibilité d'évaluer si des entreprises, dans le PAV, souhaiteraient porter leur déménagement hors du PAV sans avoir recours à cette future fondation.

M. Cretegny répond que, sur les 1600 entreprises, il y a en gros 200 superficières qui, dans leurs états financiers, ont un actif immobilier. Le bâtiment est inscrit dans les bilans. Si ces entreprises souhaitent rester superficières, elles doivent vendre leurs droits de superficie et la fondation PAV va les acheter. Cela permettra d'acheter un nouveau droit de superficie à la FTI pour investir dans un nouvel outil de travail. C'est le scénario classique, un superficiaire reste un superficiaire. Mais d'autres entreprises

vendront leurs droits de superficie à la fondation PAV et préféreront devenir locataires d'un immeuble et investir, avec la vente de l'immeuble, dans des nouveaux projets. Par conséquent, tous les scénarios sont possibles en fonction de différents facteurs comme la taille, l'âge du patron, le cycle de vie. Chaque entreprise choisira comment elle souhaite porter son relogement.

Puis, M. Cretegy ajoute qu'il y a des entreprises qui vont arrêter. Au PAV, il y a beaucoup de carrosseries. Un certain nombre des carrosseries vont arrêter leur activité en cédant leur droit de superficie à la fondation PAV pour faire du logement. En conclusion, la FTI pense que c'est une mauvaise idée de pousser les entreprises à devenir des développeurs immobiliers surtout sur tous programmes de logement.

Un commissaire PLR revient sur le conflit d'intérêts. Il n'a pas très bien compris ce point. Il pense qu'il est plus facile d'avoir un seul interlocuteur pour avoir la vision des deux côtés et arriver à une solution « win-win ». Il se demande si la répartition des tâches débouchera sur une situation contradictoire avec deux fondations qui vont se marcher dessus, ou si la solution « win-win » est que tout se passera au sein de la FTI pour gérer les deux points de vue.

M. Cretegy répond que la situation « win-win » est la fin de la négociation, lorsque les deux parties ont fait du chemin. Souvent, le chemin de départ est une approche des porteurs d'un futur programme – qui ne peuvent pas payer plus de x francs le mètre carré pour libérer du foncier – et l'entreprise de l'autre côté qui ne peut pas construire une nouvelle usine avec ce prix. Pour arriver à la fin de la négociation, il faut partir avec des positions éloignées pour se rapprocher. Il est sain d'avoir la fondation PAV qui joue son rôle et qui prend la défense des promoteurs et la FTI qui défend les entreprises. C'est la raison pour laquelle il doit y avoir les deux fondations pour arriver à la situation « win-win ».

Ce commissaire PLR demande de confirmer qu'il y aura bien deux fondations publiques différentes avec deux objectifs différents et contradictoires, et s'ils espèrent arriver à une solution « win-win » plus facilement qu'avec une seule entité.

M. Cretegy répond par l'affirmative, car la situation actuelle se compose de négociations.

Un commissaire PLR demande si la position de M. Cretegy a été discutée au sein du conseil de la FTI. Puis, il demande pourquoi un membre de la FTI participera au conseil de la fondation. Cela est contradictoire avec l'argument du conflit d'intérêts.

M. Creteigny affirme que le rythme de relogement des entreprises est très largement donné par les PLQ. Ces informations ne relèvent pas du secret de la négociation. Il constate qu'il y a 1600 entreprises à faire bouger et que les ressources ne sont pas infinies. Il est sain que la FTI et la fondation PAV se coordonnent pour que le rythme de mise en œuvre des PLQ soit absorbé par les enjeux du relogement. Ils ont revendiqué un poste d'observateur pour être au courant des dossiers.

### **Séance du mercredi 7 novembre 2018**

*Présence de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DT, de M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire, et de M. Alberic Hopf, direction du PAV*

Le président ouvre le débat. Il demande s'il y a des prises de position.

Une commissaire S propose de déjà voter l'entrée en matière. Puis, elle mentionne le tableau comparatif du département qui est très clair pour voter article par article.

Un commissaire UDC souhaite une version papier du tableau.

Le président passe aux prises de position.

Un commissaire PDC déclare que le groupe politique PDC a la volonté d'avancer avec le PAV. Il affirme qu'il n'y a pas d'autre piste pour mettre en place une telle structure. En effet, la FTI a été exclue en raison d'un conflit d'intérêts. Dans un souci d'avancer avec ce projet PAV, le groupe politique PDC entrera en matière pour la création d'une fondation PAV et reviendra sur certains articles et les propositions d'amendements.

Une commissaire S déclare que le groupe politique des socialistes avait soutenu le projet initial. Il s'est également associé au « re-dépôt » dont le premier signataire est M. Sormanni. Evidemment, sur le fond, ils soutiennent ce projet de fondation PAV. Elle mentionne que la population a largement soutenu le projet de modification sur le PAV. Aujourd'hui, il s'agit de se doter d'un outil opérationnel et efficace pour mettre en œuvre cette loi PAV. Puis, elle mentionne que le directeur de la FTI a été clair sur les compétences de la FTI et les différences avec la fondation PAV. C'est un rôle que la FTI n'entend pas assumer.

Une commissaire PLR déclare que le groupe politique PLR est étonné d'arriver au vote de ce sujet sans avoir traité le sujet du PAV qui était en priorité 1 alors qu'ils ont commencé à entamer des projets de priorité 2. Elle reviendra sur ce point dans les « divers ». Concernant ce projet de loi, le groupe politique PLR n'a pas changé d'avis. Ils sont opposés à la fondation et

l'audition de la FTI les a convaincus que c'était bien cette fondation qui devait s'en occuper. Ils pensent qu'il ne faut pas menacer les entreprises mais plutôt trouver des accords équitables. Selon eux, la FTI est la plus compétente pour gérer ce point. Selon le groupe politique PLR, la fondation PAV est inutile et coûteuse alors que la structure existe déjà à la FTI. Ils voteront contre l'entrée en matière. Puis, elle déclare qu'ils voteront contre au 3<sup>e</sup> débat, quels que soient les amendements.

Un commissaire UDC déclare que le groupe politique UDC ne votera pas l'entrée en matière de ce projet de loi, car il est inutile de créer une nouvelle fondation pour gérer les terrains alors que la FTI est compétente en la matière. Pour bien comprendre, il demande de confirmer que la commission travaille sur le PL 12285 au profit du PL 11626.

Le président pense que le PL 12285 est un copié-collé du PL 11626. Il y a également les amendements du Conseil d'Etat.

M<sup>me</sup> Dufresne présente le tableau comparatif. Il y a le projet de loi tel que sorti de commission et les amendements déposés en septembre.

Un commissaire Ve déclare que le groupe politique des Verts pense que tout est désormais mûr pour aller de l'avant au PAV. Il y a un besoin d'aller de l'avant et de passer à l'opérationnel. A la lecture des procès-verbaux, les auditions montrent qu'il y a un fort soutien pour cette fondation de la part de tous les interlocuteurs. Les acteurs du PAV demandent qu'il y ait un interlocuteur clairement désigné pour faire les différentes opérations foncières. Pour le groupe politique des Verts, la fondation PAV répond à ce premier besoin mais elle répond aussi au besoin du portage des risques, selon la théorie des vases communicants, sur le long terme. En effet, ces opérations s'échelonnent sur plusieurs années et la fondation sera un vase communicant. Sur l'existence de la fondation, elle doit être spécifique pour que la FTI notamment puisse jouer son rôle.

A ce titre, le rôle de la fondation PAV ne pourrait pas être géré par la FTI car les intérêts ne sont pas les mêmes. Enfin, cette fondation PAV n'empêche pas les entreprises de faire certains développements elles-mêmes. Pour toutes ces raisons, le groupe politique des Verts entrera en matière.

Un commissaire MCG déclare que le groupe politique MCG soutiendra ce projet. Il rappelle qu'ils ont déposé ce projet. Pour eux, il est important d'avoir une fondation qui puisse gérer, de manière autonome et impartiale, ce périmètre.

Le président déclare qu'il est membre de la FTI. Il demande s'il doit être récusé ou s'il peut prendre position. Il a suivi depuis onze ans ce dossier et il a toujours critiqué l'absence de cadre légal au déclassement. Il prend

l'exemple d'un petit carrossier, dont le terrain ne lui appartient pas, qui paie 47 F le m<sup>2</sup> (grâce au soutien apporté aux petites entreprises) et qui a construit avec 1 million de francs son hangar. Après le déclassement, son hangar vaut 3 millions avec, en plus, un droit de superficie qui risque d'aller jusqu'à 2040 ou 2060. A cela s'ajoute le fait de dire que, pour déménager, il sera indemnisé totalement. Le président pense qu'une loi-cadre était nécessaire. Il a souvent insisté pour éviter que l'Etat de Genève s'endette. Mais il lui a été répondu que l'Etat de Genève avait assez d'argent, car il va toucher des rentes. Or, le problème est que, en une opération, M. Hiler a réévalué à 410 millions le prix des terrains. En définitive, l'aspect principal de la fondation est de dégager l'Etat. L'Etat dégage, sur cette fondation, les subtilités financières, comptables et juridiques qui n'ont pas été réglées au fur et à mesure. En conclusion, il est réticent à soutenir ce projet car, vu le contexte, ce sont de grands investissements. Cette fondation risquerait d'être une société de portage de pertes. Le président déclare qu'il s'abstiendra en attendant d'en discuter avec son groupe politique.

M. Hodgers remercie la commission de son travail. Il regrette l'absence du consensus sur le PAV. Il croit que l'explication de la FTI est claire ; elle doit défendre les industries et faire de la zone industrielle. Elle n'est pas outillée pour faire de la ville ordinaire. C'est un risque pour la zone industrielle du canton. Il est convaincu que la FTI reste l'outil des industriels. En allant dans le sens du PLR, il faudrait reposer un projet de loi qui révisé toute la loi sur les terrains industriels et les statuts de la FTI pour qu'elle recrute des personnes. Il faudrait la capitaliser et elle devrait mitiger le risque financier. Cela amènerait la FTI à une situation d'échec qui aurait un impact sur toutes les zones industrielles.

Pour revenir sur ces déclarations, M. Hodgers affirme qu'ils ont analysé les possibilités dans tous les sens. Si c'était une entreprise privée, il y aurait une création d'une nouvelle filiale pour la gestion du risque. En conséquence, ils ne donneraient pas la mission à la FTI. Pour répondre au président de la commission, les rentes créées par les 2,6 millions de m<sup>2</sup> de droit à bâtir, à travers tous les projets, ne sont pas rentrées aujourd'hui. Par conséquent, le risque de l'échec financier de la fondation PAV est à l'aise, car la fondation PAV va débloquent des m<sup>2</sup> qui n'existent pas et créer une valeur ajoutée énorme. L'analyse des actifs du commissaire EAG est correcte, mais ne tient pas compte de l'augmentation des rentes des droits de superficie qui est assurée par le déblocage des m<sup>2</sup> lors des PLQ. Ceci sécurise grandement l'opération. Le Conseil d'Etat est disposé à transférer tous les actifs qui sont issus du transfert de 2010 FTI-Etat. Une fois que la fondation sera créée, le

Conseil d'Etat va rendre à la fondation PAV ce qui aurait peut-être dû revenir en 2010. Il pense qu'ils ont perdu une petite décennie.

M. Hodgers introduit ensuite les amendements qui sont essentiellement techniques. Il mentionne que, entre-temps, la loi PAV a été revue et la LOIDP aussi. Il y a un point nouveau. Le Conseil d'Etat voulait un conseil de fondation restreint mais la majorité souhaite un conseil élargi et le Conseil d'Etat peut « vivre avec ». Cependant, le Conseil d'Etat demande à reprendre le modèle de la FTI, soit avoir un bureau pour avoir une gestion des affaires courantes.

M<sup>me</sup> Dufresne déclare qu'il y a des amendements relatifs à la LPAV et une adaptation de certaines dispositions à la LOIDP comme l'approbation des statuts par le Conseil d'Etat en lieu et place du Grand Conseil comme le prévoit la LOIDP.

### **Vote de l'entrée en matière :**

#### 1<sup>er</sup> débat :

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12285 :

Oui : 10 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG, 1 EAG)

Non : 5 (1 UDC, 4 PLR)

Abstentions : –

**L'entrée en matière est acceptée.**

### **Vote sur le 2<sup>e</sup> débat :**

#### 2<sup>e</sup> débat :

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

### **Titre et préambule : amendement du Conseil d'Etat qui ajoute un 3<sup>e</sup> considérant (nouveau) :**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat :

*vu la loi 12052 modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 février 2018 (ci-après : la loi 12052),*

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'ensemble du titre et préambule tel qu'amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

L'ensemble du titre et préambule tel qu'amendé est accepté.

**art. 1 : amendement du Conseil d'Etat (nouvelle teneur) :**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat :

*<sup>4</sup> Elle est créée pour une durée de 40 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, sous réserve de l'article 14.*

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : –  
 Abstentions : 6 (4 PLR, 1 UDC, 1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'article 1 tel qu'amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'article 1 tel qu'amendé est adopté.**

art. 2 : pas d'opposition, adopté

art. 3 : **amendements du Conseil d'Etat à l'article 3 al. 2  
 let. b, c (nouvelle teneur) :**

Le président met aux voix les amendements du Conseil d'Etat :

*b) elle acquiert ou reçoit temporairement tout immeuble sis dans le périmètre PAV et destiné à la réalisation des objectifs fixés par les lois 10788 et 12052 et par le Conseil d'Etat ;*

*c) elle réalise les échanges prévus par les lois 10788 et 12052 ainsi que tous autres échanges, qualifiés d'opération d'aménagement selon l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 ;*

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

**art. 3 : amendements du Conseil d'Etat à l'article 3 al. 2 let. f et alinéa 7 (nouvelle teneur) :**

Le président met aux voix les amendements du Conseil d'Etat :

*f) plus généralement, elle assure toutes les missions rentrant dans le cadre de son but, dans le respect des équilibres fixés par les lois 10788 et 12052.*

*<sup>7</sup> La fondation n'agit pas en maître d'ouvrage d'opération immobilière, mais crée les conditions permettant aux propriétaires des biens fonds ou aux superficiaires de construire en conformité avec les plans d'affectation et avec les objectifs des lois 10788 et 12052.*

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'article 3 tel qu'amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
 Non : 1 (1 UDC)  
 Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'article 3 tel qu'amendé est adopté.**

art. 4 : pas d'opposition, adopté

art. 5 : pas d'opposition, adopté

art. 6 : pas d'opposition, adopté

**art. 7 : amendement du Conseil d'Etat à l'al. 2 (nouveau, l'article actuel devenant l'al. 1)**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat :

*<sup>2</sup> En dérogation à l'art. 46 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017, la fondation est dotée d'un bureau en sus des organes prévus à l'alinéa précédent. Les compétences du bureau sont prévues par les statuts de la fondation.*

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
Non : 5 (1 UDC, 4 PLR)  
Abstention : 1 (1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'article 7 tel qu'amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
Non : 5 (1 UDC, 4 PLR)  
Abstention : 1 (1 EAG)

**L'article 7 tel que modifié est adopté.**

**art. 8 : amendements du Conseil d'Etat à l'al. 2, let. a, let. c et let. i (nouvelle teneur)**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat concernant la let. a :

*a) il établit et adopte les statuts de la fondation, lesquels sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat ;*

Un commissaire PLR déclare qu'ils sont d'accord de laisser au Conseil d'Etat les statuts du personnel et la planification financière au budget. Mais vu leurs craintes concernant la fondation, ils préfèrent que les statuts de la fondation soient soumis au Grand Conseil et non pas au Conseil d'Etat. Ils voteront contre le premier amendement.

Un commissaire du PDC ne comprend pas la position du PLR. Il pense que de passer par le Grand Conseil pour chaque modification aux statuts est compliqué.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que la LOIDP prévoit justement que ce n'est pas comme cela.

M. Hodgers rappelle qu'ils s'en sont tenus à la LOIDP. Si le législateur fait des lois et des statuts, les statuts ont donc la même valeur qu'une loi. Le législateur estime qu'il y a des choses qui relèvent du parlement mais d'autres qui relèvent de l'opérationnel. Il est évident que les statuts doivent être conformes à la loi. Selon le Conseil d'Etat, il ne faut pas ramener toute la gouvernance au Grand Conseil car l'opérationnalisation doit rester de l'exécutif.

Une commissaire PLR constate que c'est le résultat des travaux de la majorité de cette commission. La grande majorité avait demandé à ce que le Grand Conseil valide ces statuts. Effectivement, cela ne concerne pas toutes

les modifications. Elle corrige les propos du commissaire PDC. En effet, il semble que le sujet est important pour demander qu'il revienne au Grand Conseil.

Une commissaire S entend les propos de la commissaire PLR mais depuis que le projet a été déposé, la LOIDP est entrée en force. Par conséquent, ils adaptent la loi à la loi supérieure qui a été votée. Par conséquent, le groupe politique des socialistes acceptera l'amendement du Conseil d'Etat.

Oui :	9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)
Non :	5 (1 UDC, 4 PLR)
Abstention :	1 (1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

**Le président met aux voix les amendements concernant les let. c et i :**

*c) il adopte un statut du personnel et le soumet pour approbation au Conseil d'Etat ;*

*i) il établit une planification financière et adopte les budgets d'exploitation et d'investissements, lesquels sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat ;*

Oui :	9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	5 (1 EAG, 4 PLR)

**L'amendement est accepté.**

**Le président met aux voix l'article 8 tel qu'amendé :**

Oui :	9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	5 (1 EAG, 4 PLR)

**L'article 8 tel qu'amendé est adopté.**

**art. 9 : amendement de la commissaire PLR qui vise à supprimer l'article 9 al. 1 let. b :**

**Le président met aux voix la proposition d'amendement de la commissaire PLR :**

Oui :	7 (4 PLR, 1 UDC, 2 PDC)
Non :	8 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 MCG)
Abstention :	—

## L'amendement est refusé.

Une commissaire PLR a une question sur l'alinéa 4. Elle se demande pourquoi cela ne figure pas dans une disposition transitoire.

M. Pauli déclare que juridiquement, cela ne change pas grand-chose.

M<sup>me</sup> Dufresne affirme que, de son point de vue, cela ne change rien car la durée est expressément prévue ; peu importe où cela se trouve.

Un commissaire UDC rappelle que la politique du Conseil d'Etat était de renoncer à toute présidence dans les conseils de fondation. Il l'a fait notamment pour les TPG. Le Conseil d'Etat a renoncé à la présidence et parfois même à siéger dans ces conseils. Ce commissaire UDC affirme qu'il n'est pas possible d'être juge et partie à la fois. Il peine à comprendre pourquoi le Conseil d'Etat voudrait siéger à la fondation et éventuellement devenir membre ou président. Il trouve cela ridicule.

Le président intervient et déclare qu'il trouve que cela est d'une extrême prudence. Comme il l'a dit, la fondation va s'endetter. Il est bien qu'un conseiller d'Etat soit présent dans la fondation et assume cette tâche.

Un commissaire MCG affirme que le groupe politique MCG soutiendra la loi sans l'amendement de suppression. Effectivement, parmi les sept conseillers d'Etat, il y aura un vote. Ce n'est pas forcément M. Hodgers.

## L'article 9 est donc adopté sans modifications.

art. 10 :	pas d'opposition, adopté
art. 11 :	pas d'opposition, adopté
art. 12 :	pas d'opposition, adopté
art. 13 :	pas d'opposition, adopté
art. 14 :	pas d'opposition, adopté
art. 15 :	pas d'opposition, adopté

## **art. 16 (souligné) : amendement du Conseil d'Etat, art. 3, al. 1, lettre w (nouvelle)**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat :

### **w) Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets).**

Oui :	9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'amendement est accepté.**

Le président met aux voix l'article 16 (souligné) tel qu'amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
Non : 1 (1 UDC)  
Abstentions : 5 (4 PLR, 1 EAG)

**L'article 16 (souligné) tel qu'amendé est adopté.****Vote sur le 3<sup>e</sup> débat :****3<sup>e</sup> débat :**

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12285 ainsi amendé :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)  
Non : 5 (4 PLR, 1 UDC)  
Abstention : 1 (1 EAG)

**Le PL 12285 est adopté.****Conclusion**

Le projet PAV est d'actualité et essentiel pour l'avenir de Genève, d'où l'importance d'avoir une fondation qui puisse gérer au mieux le développement de notre canton. Il ne s'agit pas d'un simple périmètre ou d'une friche à aménager mais d'un changement fondamental de l'équilibre de cette zone centrale.

Comme l'indique le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, « la FPAV (Fondation PAV) a trois axes pour agir : acquisition des DDP, valorisation (remise des DDP aux constructeurs), et gestion (jusqu'à la restitution du foncier à l'Etat de Genève). La fondation elle-même ne développe pas. »

Cette fondation aura ainsi un rôle déterminant pour mener à bien ce projet complexe qui est situé dans un espace où il faudra déplacer de nombreuses entreprises.

Pour toutes ces raisons, Mesdames et Messieurs les députés, la majorité de la commission vous recommande d'accepter le présent projet de loi.

## **Projet de loi (12285-A)**

### **sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du ... (*à compléter*),

vu la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011 (ci-après : la loi 10788),

vu la loi 12052 modifiant la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 février 2018 (ci-après : la loi 12052),

décète ce qui suit :

#### **Art. 1 Constitution et but**

<sup>1</sup> Il est créé sous le nom de « Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets) » (ci-après : la fondation) une fondation de droit public dont le siège est à Genève.

<sup>2</sup> La fondation a pour but de contribuer à la création du quartier Praille-Acacias-Vernets (ci-après : PAV) défini par le plan N° 29712A de modification des limites de zones PAV (ci-après : le périmètre PAV), en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV.

<sup>3</sup> La fondation est dotée de la personnalité juridique, elle est inscrite au registre du commerce et est valablement représentée et engagée dans ses relations contractuelles selon les pouvoirs qui y sont inscrits.

<sup>4</sup> Elle est créée pour une durée de 40 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, sous réserve de l'article 14.

## **Art. 2 Dotation**

<sup>1</sup> Le capital de dotation de la fondation est constitué de l'apport des immeubles figurant en annexe à la présente loi. Le capital de dotation correspond à la valeur comptable figurant au bilan de l'Etat au jour du transfert effectif des immeubles cédés.

<sup>2</sup> Le transfert de la propriété de ces immeubles à la fondation s'effectue au registre foncier, à la réquisition du Conseil d'Etat, sur la seule production de la présente loi.

## **Art. 3 Missions**

<sup>1</sup> La fondation a pour mission principale de libérer les biens-fonds sis dans le périmètre PAV pour les mettre à disposition des développements prévus dans les plans d'affectation PAV. Pour ce faire, elle élabore et met en œuvre une stratégie d'acquisition et d'échange fonciers, soutient la relocalisation des entreprises menée par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI), procède aux échanges ou rachats de droits de superficie distincts et permanents et attribue les terrains en droit de superficie, sous réserve des terrains destinés à des infrastructures et équipements publics.

<sup>2</sup> A ces fins, la fondation exerce en particulier les missions suivantes :

- a) elle contribue à la réalisation des objectifs de l'Etat de Genève dans le développement et la valorisation de biens-fonds et de droits de superficie dans le périmètre PAV en mettant en place et en assurant des conditions-cadres permettant la mise à disposition de terrains pour de nouveaux droits de superficie ;
- b) elle acquiert ou reçoit temporairement tout immeuble sis dans le périmètre PAV et destiné à la réalisation des objectifs fixés par les lois 10788 et 12052 et par le Conseil d'Etat ;
- c) elle réalise les échanges prévus par les lois 10788 et 12052 ainsi que tous autres échanges, qualifiés d'opération d'aménagement selon l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 ;
- d) elle cède au domaine public cantonal ou communal les emprises nécessaires à la réalisation des infrastructures et équipements publics, selon des conditions fixées par conventions existantes ou à conclure de cas en cas ;
- e) elle peut participer au processus d'élaboration et de mise en œuvre des plans localisés de quartier PAV et accompagner les demandes d'autorisations de construire en sa qualité de propriétaire foncier, en collaboration avec les services cantonaux compétents ;

f) plus généralement, elle assure toutes les missions rentrant dans le cadre de son but, dans le respect des équilibres fixés par les lois 10788 et 12052.

<sup>3</sup> La fondation effectue tous les actes nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

<sup>4</sup> La fondation collabore étroitement avec la FTI et conclut une convention à cet effet. Le département chargé de l'aménagement du territoire (ci-après : département) coordonne cette collaboration.

<sup>5</sup> La fondation règle sa collaboration avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif par une convention. Le département coordonne cette collaboration.

<sup>6</sup> La fondation collabore avec les partenaires privés et prend en compte les besoins des entreprises sises dans le périmètre PAV.

<sup>7</sup> La fondation n'agit pas en maître d'ouvrage d'opération immobilière, mais crée les conditions permettant aux propriétaires des biens fonds ou aux superficiaires de construire en conformité avec les plans d'affectation et avec les objectifs des lois 10788 et 12052.

#### **Art. 4 Financement et ressources**

<sup>1</sup> La fondation est autonome financièrement.

<sup>2</sup> Les ressources financières de la fondation sont constituées par :

- a) le capital de dotation défini à l'article 2 ;
- b) les rentes des droits de superficie et les loyers des immeubles transférés à la fondation, l'article 6 étant réservé.
- c) les dons, legs et subventions accordés par des tiers ;
- d) les contributions publiques qui pourraient lui être allouées pour la réalisation d'infrastructures et équipements publics.

<sup>3</sup> La fondation peut recourir à l'emprunt dans les limites autorisées par le Conseil d'Etat. L'autorisation du Grand Conseil est nécessaire pour les emprunts dépassant 50 millions de francs.

<sup>4</sup> Elle peut grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite des dispositions fédérales applicables.

#### **Art. 5 Engagements financiers du canton et des communes de Genève, Carouge et Lancy**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir les emprunts de la fondation sous la forme d'un cautionnement simple. L'autorisation du Grand Conseil est nécessaire pour la garantie des emprunts dépassant 50 millions de francs.

<sup>2</sup> La fondation peut également recourir au cautionnement des communes de Genève, Carouge et Lancy.

<sup>3</sup> La rémunération ou non du cautionnement est déterminée selon les règles légales applicables au cautionnement de l'Etat de Genève, respectivement des communes.

## **Art. 6      Respect des engagements contractuels**

La fondation est tenue de respecter les engagements contractuels pris par le canton dans le cadre du périmètre PAV notamment avec les communes, les privés, la FTI, l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernets ».

## **Art. 7      Gouvernance**

<sup>1</sup> Les organes de la fondation sont :

- a) le conseil de fondation ;
- b) la direction ;
- c) l'organe de révision.

<sup>2</sup> En dérogation à l'article 46 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017, la fondation est dotée d'un bureau en sus des organes prévus à l'alinéa précédent. Les compétences du bureau sont prévues par les statuts de la fondation.

## **Art. 8      Compétences du conseil de fondation**

<sup>1</sup> Le conseil de fondation est l'organe supérieur de la fondation. Il a les pouvoirs les plus étendus pour gérer la fondation.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation a notamment les attributions suivantes :

- a) il établit et adopte les statuts de la fondation, lesquels sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat ;
- b) il organise le fonctionnement général de la fondation et, à cet effet, peut adopter des prescriptions autonomes et établir un règlement interne fixant son mode de fonctionnement et de représentation, comprenant les pouvoirs de signature à inscrire au registre du commerce ;
- c) il adopte un statut du personnel et le soumet pour approbation au Conseil d'Etat ;
- d) il nomme la direction de la fondation et il définit ses attributions ; la nomination du directeur général, ainsi que sa rémunération et celle des membres de la direction générale sont soumises à approbation du Conseil d'Etat ;
- e) il désigne le vice-président de la fondation, à choisir parmi ses membres ;

- f) il administre les biens de la fondation ;
- g) il décide des opérations d'acquisition ou d'aliénation d'actions, parts sociales, participations ou obligations, et désigne les représentants de la fondation au sein des personnes morales dans lesquelles la fondation prend une participation ;
- h) il veille à ce que la comptabilité soit tenue régulièrement et fixe les principes de contrôle interne ;
- i) il établit une planification financière et adopte les budgets d'exploitation et d'investissement, lesquels sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat ;
- j) il établit et adopte les états financiers de la fondation, ainsi que son rapport de gestion, lesquels sont soumis à l'approbation du Grand Conseil ;
- k) sous réserve de ratification par le Conseil d'Etat, il désigne l'organe de révision, fixe son cahier des charges et se prononce sur son rapport annuel.

<sup>3</sup> Le conseil de fondation peut déléguer des pouvoirs déterminés à l'un ou l'autre de ses membres. Il peut constituer des comités spécifiques, notamment un comité d'audit, et en déterminer leurs attributions.

## **Art. 9 Composition du conseil de fondation**

<sup>1</sup> Le conseil de fondation se compose de la façon suivante :

- a) un président, désigné par le Conseil d'Etat ;
- b) 3 membres des communes concernées, soit un membre du conseil administratif des communes de Genève, Carouge et Lancy, désignés chacun par leurs conseils administratifs respectifs ;
- c) 5 membres désignés par le Conseil d'Etat, ayant des connaissances techniques spéciales ou une expérience reconnue en matière d'urbanisme, d'économie, de gestion de projet ou de sociologie, dont un membre issu des milieux des locataires et un membre issu des milieux immobiliers ;
- d) 1 membre par parti représenté au Grand Conseil.

<sup>2</sup> Un représentant du département et un représentant de la FTI participent aux séances du conseil de fondation en qualité d'observateurs et sans droit de vote.

<sup>3</sup> Les 3 membres visés par l'alinéa 1, lettre b, du présent article ne sont pas soumis à l'article 19, alinéas 1 et 3, de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017.

<sup>4</sup> En dérogation à l'article 17 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017, durant les cinq premières années suivant

l'entrée en vigueur de la présente loi, un conseiller d'Etat est désigné comme président ou membre du conseil de la fondation.

#### **Art. 10 Direction**

La direction assure la gestion opérationnelle de la fondation et toute autre attribution confiée par le conseil de fondation.

#### **Art. 11 Organe de révision**

L'organe de révision établit chaque année un rapport écrit, qu'il soumet au conseil de fondation. L'organe de révision peut assister à la réunion du conseil de fondation au cours de laquelle son rapport est examiné.

#### **Art. 12 Exonération fiscale**

La fondation est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice et le capital, ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe sur la plus-value et de la taxe professionnelle communale.

#### **Art. 13 Participation à des personnes morales**

<sup>1</sup> La fondation peut acquérir et détenir des participations dans des personnes morales de droit privé.

<sup>2</sup> Elle peut participer au capital d'autres fondations ou entités de droit public.

<sup>3</sup> Elle peut procéder au nantissement des parts de personnes morales qu'elle détient.

#### **Art. 14 Dissolution**

<sup>1</sup> A l'achèvement de ses missions, mais au plus tard 40 ans après l'entrée en vigueur de la présente loi, la fondation est dissoute. L'article 6 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 est applicable.

<sup>2</sup> Les biens de la fondation sont dévolus au canton.

<sup>3</sup> La nomination des liquidateurs met fin au pouvoir du conseil de fondation et des mandataires qu'il a constitués.

#### **Art. 15 Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

**Art. 16      Modification à une autre loi**

La loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP), du 22 septembre 2017 (A 2 24), est modifiée comme suit :

**Art. 3, al. 1, lettre w (nouvelle)**

<sup>1</sup> La présente loi s'applique aux institutions suivantes :

w) Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets).

**ANNEXE****Liste des parcelles proposées pour dotation à la FPAV arrêtée au 25.11.2016**

<b>Secteur</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelles n°</b>	<b>Surface parcelles</b>	<b>Valeur comptable</b>
Acacias 1	Ville de Genève	2262	25'995	34'733'000
Acacias 1	Ville de Genève	2459	1'598	1'800'000
Acacias 1	Ville de Genève	2617	4'008	3'207'000
Acacias 1	Ville de Genève	2899	5'872	5'003'000
Acacias 1	Ville de Genève	2935	1'563	1'543'530
Acacias 1	Ville de Genève	2936	15'764	15'567'470
Acacias 1	Ville de Genève	2945	1'911	1'730'000
Acacias 1	Ville de Genève	2946	687	810'000
Acacias 1	Ville de Genève	3031	49	32'000
Acacias 1	Ville de Genève	3180	1'317	1'322'000
Acacias 1	Ville de Genève	3181	744	696'000
Acacias 1	Ville de Genève	3812	3'787	3'368'000
Acacias 1	Ville de Genève	3849	9'201	11'833'000
Acacias 1	Ville de Genève	3864	4'747	5'510'000
Acacias 1	Ville de Genève	3865	1'727	1'592'000
Acacias 1	Ville de Genève	3866	3'325	3'541'000
Acacias 1	Ville de Genève	3876	999	891'000
Acacias 1	Ville de Genève	3882	144	96'000
Acacias 1	Ville de Genève	3916	1'014	1'008'000
Acacias 1	Genève	3917	857	774'000
Acacias 1	Genève	3920	964	864'000
Acacias 1	Genève	3921	16'802	13'359'000
Acacias 1	Genève	3976	6'403	6'146'000
Acacias 1	Genève	4090	13'428	11'489'682
Acacias 1	Genève	4098	4'683	5'289'000
Acacias 1	Genève	2621.1	3'016	3'550'000
Acacias 1	Genève	2621.2	683	compris ds 2621.1
Acacias 2	Genève	2623	1'202	1'094'000
Acacias 2	Genève	2625	1'391	1'329'000
Acacias 2	Genève	2626	1'137	1'082'000
Acacias 2	Genève	2627	2'658	2'594'000
Acacias 2	Genève	2628	1'539	1'258'000
Acacias 2	Genève	2673	996	863'000
Acacias 2	Genève	2674	956	807'000
Acacias 2	Genève	2675	980	1'017'000
Acacias 2	Genève	2676	847	901'000
Acacias 2	Genève	2677	2'007	1'669'000
Acacias 2	Genève	2687	2'009	1'629'000

<b>Secteur</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelles n°</b>	<b>Surface parcelles</b>	<b>Valeur comptable</b>
Acacias 2	Genève	2707	3'573	2'815'000
Acacias 2	Genève	2717	3'221	2'722'000
Acacias 2	Genève	2730	3'301	2'978'000
Acacias 2	Genève	2780	731	781'000
Acacias 2	Genève	2851	3'213	2'797'000
Acacias 2	Genève	2852	6'609	5'760'000
Acacias 2	Genève	2927	9'774	8'345'000
Acacias 2	Genève	3046	360	239'000
Acacias 2	Genève	3078	461	451'000
Acacias 2	Genève	3079	1'371	1'704'625
Acacias 2	Genève	3080	2'375	2'044'000
Acacias 2	Genève	3081	399	495'375
Acacias 2	Genève	3082	1'384	921'000
Acacias 2	Genève	3083	293	195'000
Acacias 2	Genève	3143	2'006	1'675'000
Acacias 2	Genève	3821	1'259	1'306'000
Acacias 2	Genève	3822	985	947'000
Acacias 2	Genève	3946	1'117	4'190'781
Camembert	Lancy	3248	17'044	5'262'000
Camembert	Lancy	4751	3'443	1'030'075
Camembert	Lancy	4756	12	0
Camembert	Lancy	4758	451	0
Camembert	Lancy	4814	110	32'925
Etoile 1	Carouge	1500	1'321	2'023'880
Etoile 1	Carouge	1584	2'899	14'864'888
Etoile 1	Carouge	2017	2'204	18'211'800
Etoile 1	Carouge	2018	225	1'859'200
Etoile 1	Carouge	2436	1'775	11'333'272
Etoile 1	Carouge	2437	1'142	5'848'369
Etoile 1	Carouge	2438	5'993	14'961'000
Etoile 1	Carouge	3049	1'047	1'583'000
Etoile 1	Carouge	3139	174	263'000
Etoile 2	Carouge	1738	3'841	6'699'000
Etoile 2	Carouge	1817	3'692	6'525'000
Etoile 2	Carouge	2005	4'399	11'990'000
Etoile 2	Carouge	2067	3'205	5'581'000
Etoile 2	Carouge	2882	11'053	18'450'000
Etoile 2	Carouge	2883	4'254	7'109'000
Etoile 2	Carouge	3039	2'540	5'565'000
Etoile 2	Carouge	3040	1'899	3'261'000
Etoile 2	Carouge	3148	9'466	8'495'000

<b>Secteur</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelles n°</b>	<b>Surface parcelles</b>	<b>Valeur comptable</b>
Etoile 3	Genève	2507	4'249	8'296'000
Etoile 3	Genève	2770	123	186'000
Etoile 3	Genève	2791	188	125'000
Etoile 3	Genève	3203	2'665	1'879'687
Grand Parc	Carouge	3123	764	508'000
Grand Parc	Carouge	3124	20'612	19'721'000
Grand Parc	Carouge	3125	2'154	2'015'000
Grosselin 1	Carouge	1775	119	79'000
Grosselin 1	Carouge	1776	4'267	3'891'000
Grosselin 1	Carouge	1800	2'871	2'431'000
Grosselin 1	Carouge	1801	1'500	3'387'000
Grosselin 1	Carouge	1948	9'848	7'965'000
Grosselin 1	Carouge	1950	9'470	7'668'000
Grosselin 1	Carouge	1964	6'891	5'648'000
Grosselin 1	Carouge	2056	5'473	4'519'715
Grosselin 1	Carouge	2058	803	534'000
Grosselin 1	Carouge	2059	1'671	1'111'000
Grosselin 1	Carouge	2140	512	340'000
Grosselin 1	Carouge	2156	14'900	12'306'285
Grosselin 1	Carouge	2449	985	827'000
Grosselin 1	Carouge	2450	401	363'000
Grosselin 1	Carouge	2451	403	364'000
Grosselin 1	Carouge	2452	403	406'000
Grosselin 1	Carouge	2453	402	405'000
Grosselin 1	Carouge	2454	407	410'000
Grosselin 1	Carouge	2613	5'208	4'781'000
Grosselin 1	Carouge	2867	1'106	1'015'000
Grosselin 1	Carouge	2868	1'648	1'428'000
Grosselin 1	Carouge	2873	4'040	5'504'000
Grosselin 1	Carouge	2874	2'950	3'028'000
Grosselin 1	Carouge	3004	3'380	2'247'000
Grosselin 1	Carouge	3005	3'457	3'234'000
Grosselin 1	Carouge	3131	1'847	1'228'000
Grosselin 2	Carouge	1007	18	15'297
Grosselin 2	Carouge	1385	179	119'000
Grosselin 2	Carouge	1690	34	23'000
Grosselin 2	Carouge	1691	648	1'008'156
Grosselin 2	Carouge	1692	20	16'997
Grosselin 2	Carouge	1733	622	500'000
Grosselin 2	Carouge	1756	102	132'925
Grosselin 2	Carouge	1803	417	277'000

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
Grosselin 2	Carouge	1812	1'818	1'545'000
Grosselin 2	Carouge	1856	174	116'000
Grosselin 2	Carouge	1892	399	0
Grosselin 2	Carouge	1928	80	53'000
Grosselin 2	Carouge	1935	486	413'020
Grosselin 2	Carouge	1941	728	618'680
Grosselin 2	Carouge	1986	172	0
Grosselin 2	Carouge	2012	6'423	5'175'000
Grosselin 2	Carouge	2020	236	200'561
Grosselin 2	Carouge	2060	29	24'645
Grosselin 2	Carouge	2070	899	773'000
Grosselin 2	Carouge	2106	301	255'800
Grosselin 2	Carouge	2131	988	1'107'000
Grosselin 2	Carouge	2219	1'966	2'562'075
Grosselin 2	Carouge	2262	1'325	1'325
Grosselin 2	Carouge	2264	725	626'000
Grosselin 2	Carouge	2298	473	541'000
Grosselin 2	Carouge	2299	114	76'000
Grosselin 3	Carouge	1645	592	393'000
Grosselin 3	Carouge	1792	5'537	4'500'000
Grosselin 3	Carouge	1795	9'133	7'540'000
Grosselin 3	Carouge	1796	1'828	6'045'764
Grosselin 3	Carouge	1847	1'493	1'539'000
Grosselin 3	Carouge	1848	4'058	4'188'000
Grosselin 3	Carouge	1849	2'449	2'494'000
Grosselin 3	Carouge	1880	4'890	4'191'000
Grosselin 3	Carouge	1881	4'758	4'286'310
Grosselin 3	Carouge	2121	4'600	8'441'168
Grosselin 3	Carouge	2201	3'847	3'465'690
Grosselin 3	Carouge	2215	1'218	810'000
Grosselin 3	Carouge	2216	7'848	7'788'000
Noirettes	Carouge	1444	4'775	5'457'000
Noirettes	Carouge	2563	5'432	10'427'468
Pointe Nord	Genève	3265	3'225	2'514'000
Prairie Ouest 2	Lancy	4395	285	0
<b>Total PAV</b>				<b>539'424'440</b>

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
Hors PAV	Bellevue	6 :3095	1'326	1'310'582
Hors PAV	Bellevue	6 :3216	1'658	248'550
Hors PAV	Collonge-Bellerive	16 :9208	3'302	4'339'871
Hors PAV	Confignon	18 :10195	136	136
Hors PAV	Confignon	18 :11190	4'208	8'416
Hors PAV	Confignon	18 :11655	1'897	7'588
Hors PAV	Confignon	18 :11791	1'731	147'640
Hors PAV	Meyrin	33 :11876	10'135	1'961'624
Hors PAV	Meyrin	33 :12027	7'993	1'998'250
Hors PAV	Meyrin	33 :12105	4'849	606'000
Hors PAV	Meyrin	33 :12106	4'993	748'950
Hors PAV	Meyrin	33 :12447	3'183	795'750
Hors PAV	Meyrin	33 :12448	10'000	2'500'000
Hors PAV	Meyrin	33 :12449	9'875	2'468'750
Hors PAV	Meyrin	33 :12612	1'248	49'920
Hors PAV	Meyrin	33 :12642	400	16'040
Hors PAV	Meyrin	33 :13019	215	41'613
Hors PAV	Meyrin	33 :13128	8'458	0
Hors PAV	Meyrin	33 :13131	390	15'600
Hors PAV	Meyrin	33 :13134	11	220
Hors PAV	Meyrin	33 :13329	2'691	269'100
Hors PAV	Meyrin	33 :13754	549	21'960
Hors PAV	Meyrin	33 :13969	2'935	117'360
Hors PAV	Meyrin	33 :14060	16'019	4'005'500
Hors PAV	Meyrin	33 :14309	1'018	20'360
Hors PAV	Meyrin	33 :14413	2'219	98'001
Hors PAV	Meyrin	33 :14416	5'084	488'829
Hors PAV	Meyrin	33 :14417	297	29'700
Hors PAV	Meyrin	33 :14451	493	0
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :10706	8	240
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :10767	265	7'920
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :10783	6'526	4'623'223
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :10790	2'697	3'298'113
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :10957	4	120
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :11083	1'042	31'260
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16308	162	0
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16389	3'354	100'650
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16453	102	3'090
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16462	637	19'110
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16479	704	21'120

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :16577	52	1
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :6683	839	552'495
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :6729	149	149
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :6731	377	11'310
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :6732	1'345	91'360
Hors PAV	Plan-les-Ouates	36 :6733	64	6'400
Hors PAV	Satigny	41 :10152	1'982	117'851
Hors PAV	Satigny	41 :10234	331	19'860
Hors PAV	Satigny	41 :10239	12'173	730'380
Hors PAV	Satigny	41 :10265	4'072	1'018'000
Hors PAV	Satigny	41 :10271	1'613	312'195
Hors PAV	Satigny	41 :10283	2'001	460'230
Hors PAV	Satigny	41 :10323	2'897	579'400
Hors PAV	Satigny	41 :10333	5'000	1'250'250
Hors PAV	Satigny	41 :10371	1'447	28'960
Hors PAV	Satigny	41 :10525	3'310	827'500
Hors PAV	Satigny	41 :10527	675	135'000
Hors PAV	Satigny	41 :10540	663	165'750
Hors PAV	Satigny	41 :10548	3'933	393'300
Hors PAV	Satigny	41 :10569	2'565	641'250
Hors PAV	Satigny	41 :10570	4'443	888'600
Hors PAV	Satigny	41 :10657	1'350	540'500
Hors PAV	Satigny	41 :10676	3'937	854'329
Hors PAV	Satigny	41 :10727	7'230	723'000
Hors PAV	Satigny	41 :10745	25'377	5'506'809
Hors PAV	Satigny	41 :10755	2'323	232'300
Hors PAV	Satigny	41 :10776	3'999	999'750
Hors PAV	Satigny	41 :10777	4'207	1'051'750
Hors PAV	Satigny	41 :10836	2'395	239'500
Hors PAV	Satigny	41 :10851	11'943	1'194'416
Hors PAV	Satigny	41 :10939	12'814	2'057'095
Hors PAV	Satigny	41 :10949	429	40'886
Hors PAV	Satigny	41 :7252	7'948	1'629'600
Hors PAV	Vernier	46 :1096	1'545	791'623
Hors PAV	Vernier	46 :1130	1'123	278'750
Hors PAV	Vernier	46 :1697	1'274	101'760
Hors PAV	Vernier	46 :1837	1'980	158'240
Hors PAV	Vernier	46 :3312	2'211	1'343'705
Hors PAV	Vernier	46 :3377	3'876	387'400
Hors PAV	Vernier	46 :3378	1'030	41'240
Hors PAV	Vernier	46 :4058	241	7'260

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
Hors PAV	Vernier	46 :4233	1'516	379'000
Hors PAV	Vernier	46 :4288	4'036	807'600
Hors PAV	Vernier	46 :4290	207	6'210
Hors PAV	Vernier	46 :4354	335	10'050
Hors PAV	Vernier	46 :4395	125	3'750
Hors PAV	Vernier	46 :4400	1'220	244'000
Hors PAV	Vernier	46 :4401	1'355	40'650
Hors PAV	Vernier	46 :4415	6'509	1'236'520
Hors PAV	Vernier	46 :4478	3'972	810'492
Hors PAV	Vernier	46 :4479	2'676	541'890
Hors PAV	Vernier	46 :4481	1'694	50'820
Hors PAV	Vernier	46 :4570	1'706	0
Hors PAV	Vernier	46 :4837	1'068	207'275
Hors PAV	Vernier	46 :5003	746	21'398
Hors PAV	Vernier	46 :5175	2'528	125'683
Hors PAV	Vernier	46 :5246	1'951	597'153
Hors PAV	Vernier	46 :5291	726	36'096
Hors PAV	Vernier	46 :5294	933	126'135
Hors PAV	Vernier	46 :5295	267	36'570
Hors PAV	Versoix	47 :7147	3'530	92'124
<b>Total hors PAV</b>				<b>62'204'727</b>

<b>Total dotation</b>	<b>601'629'166</b>
-----------------------	--------------------

*Date de dépôt : 26 novembre 2018*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Céline Zuber-Roy

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La majorité du Grand Conseil a refusé la création d'une Fondation Praille-Acacias-Vernets le 23 février 2018 en s'opposant à l'entrée en matière du projet de loi 12059. Bien que les objections soulevées contre la création de cette structure soient toujours d'actualité, ses partisans sont revenus à la charge avec un nouveau projet de loi daté du 22 mars 2018. Nous vous invitons à lui réserver le même accueil en plénière que son prédécesseur pour les raisons suivantes.

Premièrement, la nécessité de créer une nouvelle fondation n'a pas été établie. En effet, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) est déjà active dans le périmètre et en contact avec les entreprises qui sont amenées à déménager. Elle a donc une position idéale pour négocier le rachat des droits de superficie à ces entreprises à un juste prix, en tenant compte des coûts supportés par ces dernières pour leurs déménagements. L'argument de la majorité du « conflit d'intérêts » que représenterait la double mission de négocier le déménagement et de se charger de la relocalisation ne convainc pas. Au contraire, ces deux missions sont complémentaires et gagneront en cohérence à être réalisées par la même fondation. Bien que deux politiques publiques – aménagement et économie – soient concernées, il y a un intérêt commun à la libération des terrains du PAV tout en permettant la survie des entreprises qui y sont situées et la préservation des emplois. L'idée défendue par la majorité que la FTI serait trop proche des entreprises pour négocier efficacement un bon prix de rachat implique que la création de la Fondation PAV a pour objectif de faire pression sur les entreprises pour payer à vil prix leurs droits de superficie sans se soucier de leur survie et des risques pour les emplois.

Deuxièmement, le fonctionnement d'une nouvelle fondation engendre inévitablement des coûts, tant en matière de personnel que de jetons de présence du conseil de fondation, ainsi que pour le contrôle. Face aux

questions réitérées de la minorité visant à évaluer ces coûts, le Conseil d'Etat s'est limité à indiquer qu'il y aurait « 8 postes pour gérer 600 millions », sans préciser si ces postes comprennent l'administration de la fondation elle-même. Il s'est bien gardé de chiffrer le surcoût que représente le choix de créer une nouvelle fondation. En effet, sans la création de la Fondation PAV, il n'y a pas de conseil de fondation, dont les membres touchent de nombreux jetons de présence. Cette création implique aussi des coûts de surveillance. A ne pas douter, le total de ces surcoûts sera conséquent sur les 40 ans d'existence de la fondation.

Finalement, il est regrettable que le conseil de fondation voulu par la majorité soit politisé. Il faudrait au contraire que les membres de ce conseil possèdent des compétences techniques et évitent les blocages politiques.

En conclusion, la minorité soutient le développement du secteur Praille-Acacias-Vernets, qui va offrir des milliers de logements et d'emplois aux Genevois. Toutefois, nous ne sommes absolument pas convaincus qu'il soit nécessaire de créer une fondation spécifique pour atteindre cet objectif. La FTI pourrait s'en charger avantageusement et de manière moins coûteuse.

Ainsi, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser le PL 12285.