



Date de dépôt : 18 septembre 2023

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2022

Rapport de Matthieu Jotterand (page 3)

Projet de loi (13312-A)

approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2022

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;
vu l'article 8 de la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019 ;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;
vu le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2022 ;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 6 mars 2023,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2022 est approuvé.

Rapport de Matthieu Jotterand

La commission d'aménagement du canton s'est réunie le mercredi 23 août pour traiter du projet de loi mentionné en titre. La séance s'est tenue sous la présidence de M. Adrien Genecand. Ont été auditionnés : M. Robert Cramer, président du Conseil de fondation de la FPAV (Fondation Praille-Acacias-Vernets), et M. Vinh Dao, directeur général de la FPAV.

Audition – considérations générales sur la fondation

M. Cramer commence en précisant que 2022 n'était que la deuxième année d'activités de la FPAV et que son directeur, M. Dao, a pris ses fonctions le 1^{er} janvier 2021. La fondation a été créée pendant le covid et tout est parti d'une page blanche.

Il a donc fallu débiter par la rédaction des statuts et de leurs règlements d'application et les faire approuver par le Conseil d'Etat.

Un directeur et un contrôleur des comptes ont ensuite été engagés et les premiers fonds transférés par l'Etat sont arrivés en juin 2021.

La fondation est donc très jeune et l'année 2022, dont il est question dans le présent projet de loi, est la première année où des collaborateurs furent engagés et où une certaine structure s'est mise en place. Les premières transactions de la fondation ont également eu lieu en 2022.

M. Cramer donne des précisions sur les chiffres de la fondation. Elle a été dotée en 2022 de 60 millions de francs, dont environ 40 ont été consacrés à une acquisition foncière qui ne rapportera rien. En effet, il s'agit d'un bâtiment voué à être détruit dans l'optique de la création d'une place qui sera offerte à la Ville de Genève.

Il souligne la bonne opération réalisée maintenant, en regard d'une transaction ultérieure qui aurait certainement coûté plus cher.

Il indique donc ne pas se considérer comme un mauvais gestionnaire et explique que la taille des montants est souvent liée au cœur de l'activité de la fondation. Il compare avec des institutions étrangères en soulignant que – en suivant le rythme des PLQ – cela va plutôt lentement chez nous en termes de rythme des transactions.

La fondation est dépendante du marché et doit donc saisir les opportunités pour compléter ses droits de superficie. Evidemment, la revente ne suit pas le même tempo (elle s'effectue selon le rythme du développement) et cela crée mécaniquement des problèmes de trésorerie. C'était tout à fait prévisible et cela fut anticipé par la loi à l'origine de la fondation.

Le métier de la fondation est donc d'être propriétaire des terrains de l'Etat où se situent les entreprises qui sont au bénéfice de droits distincts et permanents de superficie (DDP). La fondation trouve des solutions avec les entreprises pour qu'elles les libèrent.

Les DDP sont ensuite revendus aux personnes qui suivront les directions souhaitées par les PLQ, le but global étant le passage d'une activité industrielle à une activité tertiaire et à des logements. Une certaine activité artisanale persistera dans certains quartiers très bruyants.

Audition – gestion de la fondation

M. Cramer détaille à présent le rapport d'activités et explique la division du quartier en plusieurs périmètres. Acacias I est sur le point de se transformer drastiquement. Le PLQ est passé en votation populaire, seuls d'éventuels recours suite à la confirmation par arrêté du Conseil d'Etat sont encore à prévoir.

Il souligne la forte activité des acteurs de l'immobilier depuis. Il rappelle que 2000 logements et de nombreux emplois sont prévus. La fondation est satisfaite de son rôle actif dans le quartier, la mobilisation des droits de superficie est une réussite et la réalisation des opérations se profile.

Le conseil de fondation souhaite la transparence sur les conditions liées aux transactions. Il s'agit en effet d'une organisation de droit public, soumise au droit administratif. Les différents acteurs impliqués ont donc droit à la transparence, qu'il s'agisse des vendeurs ou des acquéreurs de DDP. Dès septembre, les critères financiers de la fondation seront disponibles clairement pour tous les acteurs intéressés.

Il insiste sur l'importance de la transparence pour deux autres points : le processus d'attribution et les exigences architecturales.

Audition – opérations effectuées

En plus de l'immeuble susmentionné et destiné à devenir une place publique, il y a d'autres investissements qui seront, eux, amortis. Il mentionne le bâtiment Pictet et la remise à ciel ouvert de la Drize à titre d'exemples. Il y a également d'autres dossiers de taille moindre qui sont en cours. L'auditionné indique suivre l'actualité pour pouvoir acquérir le plus possible de DDP.

M. Dao complète les propos en soulignant que le rapport d'activités traite des grandes lignes de ce qui s'est passé mais pas de ce qui est en cours. Il souligne le fort dynamisme du secteur et se félicite que les acteurs semblent

avoir compris que la FPAV était désormais dans l'opérationnel et non seulement dans une optique de planification directrice.

Un partenariat avec le secteur privé s'est développé, notamment dans la recherche de solutions pour le relogement de certaines entreprises.

Audition – questions

Une commissaire (Ve) s'interroge sur les DDP. Elle se demande s'il n'y aurait pas une possibilité de se débarrasser de ceux-ci dans le cadre de la restitution des terrains à l'Etat.

M. Cramer lui répond que la FPAV est propriétaire. Elle agit ainsi au service de l'Etat pour « passer du garage au logement ». Le savoir-faire et le travail nécessaires pour ce passage ne sont pas ceux d'un fonctionnaire : il s'agit de trouver diverses solutions, autant pour reloger l'industriel que pour vendre à un acteur qui respectera certaines conditions. Dans d'autres pays, des structures spécifiques sont montées alors que chez nous la FPAV se limite principalement au foncier. La collaboration reste très forte avec les personnes dans les services de l'Etat en charge de l'aménagement du territoire.

Le travail de coordination est très productif, mais il existe parfois des rivalités entre les services de l'Etat. La FPAV collabore aussi bien avec la FTI qu'avec la direction PAV.

La commissaire (Ve) se demande quelles sont les garanties liées aux DDP, notamment pour le respect des souhaits émis.

M. Dao explique qu'un DDP est un contrat, dont la durée moyenne dans le secteur court jusqu'en 2056. Sans recherche de solutions pour les superficiaires, il ne se passera rien jusqu'à leur expiration. Il faut donc trouver des options adaptées, notamment afin que le développement du PAV ne se fasse pas au détriment de l'économie, selon les vœux du Conseil d'Etat.

Enfin, il souligne qu'acheter maintenant alors que le secteur ne se développe que dans de nombreuses années peut être problématique pour certains acteurs et que le rôle de la fondation consiste à faire tampon entre deux.

Un commissaire (S) se demande si les DDP peuvent faire l'objet de transactions entre privés et, le cas échéant, si un droit de préemption existe. Il se demande si un mécanisme potentiel d'expropriation est prévu dans la loi.

M. Cramer lui répond que le DDP est un contrat dont la FPAV est propriétaire. Au moment où le bénéficiaire souhaiterait en changer l'affectation, il doit trouver un accord avec le propriétaire. Les changements d'affectation sont donc contrôlés et soumis à approbation.

Il existe un droit de préemption qui est utilisé par la FPAV. Toutefois cette dernière renonce à en faire usage s'il y a un acheteur qui souhaite créer quelque chose en adéquation avec les plans de la fondation. Dans un tel cas, cette dernière s'assure juste des conditions du nouveau DDP conclu. Dans le cas des parcelles dont il est prévu un usage futur public (places, écoles,...), le droit de préemption est exercé.

Le même commissaire (S) demande comment la durée des DDP est choisie par la fondation et si elle a une marge de manœuvre. M. Dao répond simplement que c'est entre minimum trente et maximum cent ans.

Suite à une nouvelle question du commissaire (S), la discussion s'oriente sur des cas de réaffectation qui semblent contraires à l'exposé ci-dessus. M. Cramer explique par exemple qu'un établissement nocturne peut obtenir une autorisation provisoire dans une zone qui reste malgré tout artisanale/industrielle dans l'attente d'une construction qui s'étend également sur une parcelle adjacente.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur les blocages qui pourraient être induits par des gens qui s'inquiètent de la protection du patrimoine. Il prend en exemple la tour abritant le restaurant McDonald's du P+R Etoile. Il souhaite connaître l'analyse et les perspectives de la FPAV à ce sujet.

M. Cramer lui répond que la FPAV suit les décisions de l'Etat sans réelle marge de manœuvre. Il souligne qu'elle est là pour appliquer les décisions du Grand Conseil et de l'administration. Cependant, elle doit aussi respecter la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui indique qu'il faut densifier vers l'intérieur.

Il rappelle également le coût des projets et insiste sur la nécessité d'une rente foncière. Construire peu d'étages n'est par exemple pas rentable et il doit y avoir une partie suffisante à louer ou à vendre. En lien avec le patrimoine, cela revient à dire que chaque fois qu'il est souhaité sauvegarder un bâtiment pittoresque, on détruit de la valeur. Il est donc essentiel d'avoir du discernement et d'être conscient que l'on ne peut pas tout sauvegarder.

Il conclut en soulignant que la destruction de valeur est toujours au détriment de quelqu'un, souvent des moins fortunés.

Une commissaire (PLR) se demande ce que signifient les « acquisitions de titres de participation » dans le rapport d'activités. Il s'agit du rachat non pas d'un terrain mais du capital-actions d'une société qui en possédait un. La question de savoir s'il faut garder la propriété du terrain sous cette forme ou s'il faut dissoudre la société sera prise ultérieurement, notamment après avoir réglé le cas avec l'administration fiscale.

Votes***1^{er} débat***

Le président procède au vote d'entrée en matière, qui est accepté à l'unanimité :

Oui : 15 (4 PLR, 2 Ve, 2 MCG, 3 S, 1 LC, 1 LJS, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

2^e débat

Titre et préambule : pas d'opposition, adopté

Art. unique : pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président procède au vote d'ensemble du PL 13312, qui est accepté à l'unanimité :

Oui : 15 (4 PLR, 2 Ve, 2 MCG, 3 S, 1 LC, 1 LJS, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –