



Demande d'un crédit supplémentaire – Commission des finances
(arts. 32, 33 et 34 de la LGAF)

Département : du territoire (DT)

Crédit : 15'844'000 francs

Année : 2026 selon les douzièmes provisoires

Objet : Secteur du stade de La Praille – Reprise de la maîtrise foncière par le canton de Genève

Programme(s) : G01 – Logement et planification foncière

Nature(s) : 319900 – indemnités

Nombre de postes : 0 ETP

Motifs-détails : La présente demande de crédit supplémentaire, d'un montant de 15'844'000 francs, est nécessaire au remaniement foncier du périmètre de La Praille, comprenant le stade de Genève et le centre commercial de La Praille.

I. Objectifs poursuivis

Le stade de Genève est à ce jour « co-maîtrisé » foncièrement par l'État de Genève et les Chemins de fer fédéraux (CFF). Le stade et ses installations (accès, zone VIP) reposent en effet sur plusieurs parcelles, appartenant à l'État mais aussi aux CFF.

Suite à une demande d'augmentation de rente de droit de superficie distinct et permanent (DDP), émise par les CFF en 2020, l'État et ces derniers ont engagé des négociations afin de mettre fin à cette co-maîtrise. Ils ont ainsi abouti à un accord en 2025, en vue du remaniement foncier du secteur de La Praille.

Grâce à ce remaniement, le stade de Genève reposera sur des parcelles propriété seule et exclusive de l'État. Cela permettra :

- l'autonomie foncière du stade de Genève et sa maîtrise par l'État ;
- à terme, une économie substantielle pour les finances cantonales ;

- et une autonomie décisionnelle pour l'État et la garantie d'une exploitation efficiente et autonome du stade, notamment en termes d'entretien et de sécurité.

Ce remaniement aura également pour effet :

- de finalement permettre la dotation, par l'État, de la parcelle 3248 de la commune de Lancy – actuellement grevée par un DDP 4165 décrit ci-après – en faveur de la FPAV, conformément à la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019 (LFAV) (12285) ;
- et de permettre ainsi le développement du secteur Praille Sud, dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV).

II. Situation foncière actuelle

La situation foncière mise en place en 1999-2001 visait à financer la construction du stade, notamment via la perception, par la Fondation du Stade de Genève (FSG), de rentes de superficie de 2nd degré (d'un montant total initial de 36 millions de francs).

Après la réalisation de cet objectif, il demeure une situation foncière inusuelle et particulièrement complexe (pour une description exhaustive de ce montage foncier, cf. annexes 1 à 4).

En substance, l'État et les CFF sont tous deux propriétaires de différentes parcelles dans ce périmètre, grevées d'un même droit de superficie distinct et permanent (DDP 4165), sur lequel repose notamment le stade de Genève et le centre commercial de La Praille.

Ce DDP 4165, dont bénéficie la FSG jusqu'au 31.12.2080, lui a donc été octroyé par deux propriétaires et co-superficiants :

- l'État, propriétaire des parcelles 1727, 1904 et 3248 de la commune de Lancy, grevées par le DDP 4165 à hauteur d'une surface totale de 46'270 m² ;
- et les CFF, propriétaires de la parcelle 5203 de la commune de Lancy, grevée par ce même DDP à hauteur de 26'598 m².

L'assiette du DDP 4165 est par ailleurs grevée de deux DDP de 2nd degré, dont la FSG est superficiante, en faveur d'un investisseur (Swiss Prime Site Immobilien AG) qui a construit le centre commercial de La Praille, le parking souterrain, une station-service, un complexe hôtelier et administratif, puis par la suite un cinéma (DDP 4171 et 4193, constitués en 2001 et 2002 jusqu'au 31.12.2080).

Du fait de ce montage, différentes constructions aux visées divergentes se trouvent sur l'assiette du DDP 4165 de 1^{er} degré :

- le centre commercial de La Praille et complexes annexes, représentant un potentiel de rendement pour les CFF ;
- et un équipement public – le stade de Genève et ses installations – qui représente une charge financière très élevée pour l'État.

-

III. Implications financières

En effet, en termes financiers, l'État a évidemment renoncé à percevoir une rente de superficie auprès de la FSG, pour la part du DDP 4165 grevant les parcelles de l'État, ce qui correspond à une subvention non-monnaire conséquente, soit un montant de 606'516 francs par année (calculée selon la directive sur les subventions non-monnaies).

Les CFF perçoivent quant à eux une rente auprès de la FSG – dernièrement fixée à 384'876 francs par année, et pouvant être indexée tous les 5 ans, selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), respectivement adaptée tous les 20 ans selon l'évolution du prix des terrains, jusqu'au 31.12.2080.

Or, c'est l'État qui s'acquitte en réalité de cette rente due à son co-superficiaire, les CFF, *via* une subvention monétaire de 129'935 francs par année (le solde de 254'941 francs étant acquitté *via* les redevances perçues par la FSG auprès de la SPS, au titre de redevances annuelles résultant des DDP de 2nd) à la FSG.

À ce jour, l'État subventionne donc, à titre monétaire et non monétaire, 100% du bâtiment du stade et ses installations et en assume toutes les charges, tout en étant lié aux CFF *via* un montage foncier contraignant, qui donne tous pouvoirs à ces derniers.

Les impacts et risques financiers liés à cette situation foncière ont été mis en évidence de manière critique dès 2020, les CFF ayant exigé une première adaptation de leur rente à l'évolution du prix des terrains, à concurrence de plus d'un million de francs par rapport à leur rente initiale, soit une nouvelle rente annuelle de 1'329'000 francs à compter de 2021.

En termes prévisionnels, cette hausse de rente impliquerait une augmentation du montant à verser aux CFF de 944'124 francs par année, sur une durée de 59 ans (de 2021 à 2080, cela sans tenir compte d'éventuelles hausses subséquentes), soit une augmentation totale de 55'703'316 francs sur 59 ans, à reporter sur le budget de l'État de Genève.

Les discussions et négociations ouvertes entre l'État et les CFF, dès 2021, ont également révélé le risque lié à une fixation judiciaire de la rente de DDP et, partant, la nécessité impérieuse de mettre fin au DDP et de simplifier drastiquement cette situation foncière bloquante.

IV. Négociations et résultats

Pour mettre fin à cette situation et au terme de plusieurs années de négociations, l'État et les CFF sont convenus d'une réorganisation foncière du secteur (pour plus de détails, cf. annexe 4), résultant d'une expertise mandatée conjointement, constituant un résultat équilibré, acceptable pour les deux acteurs et impliquant :

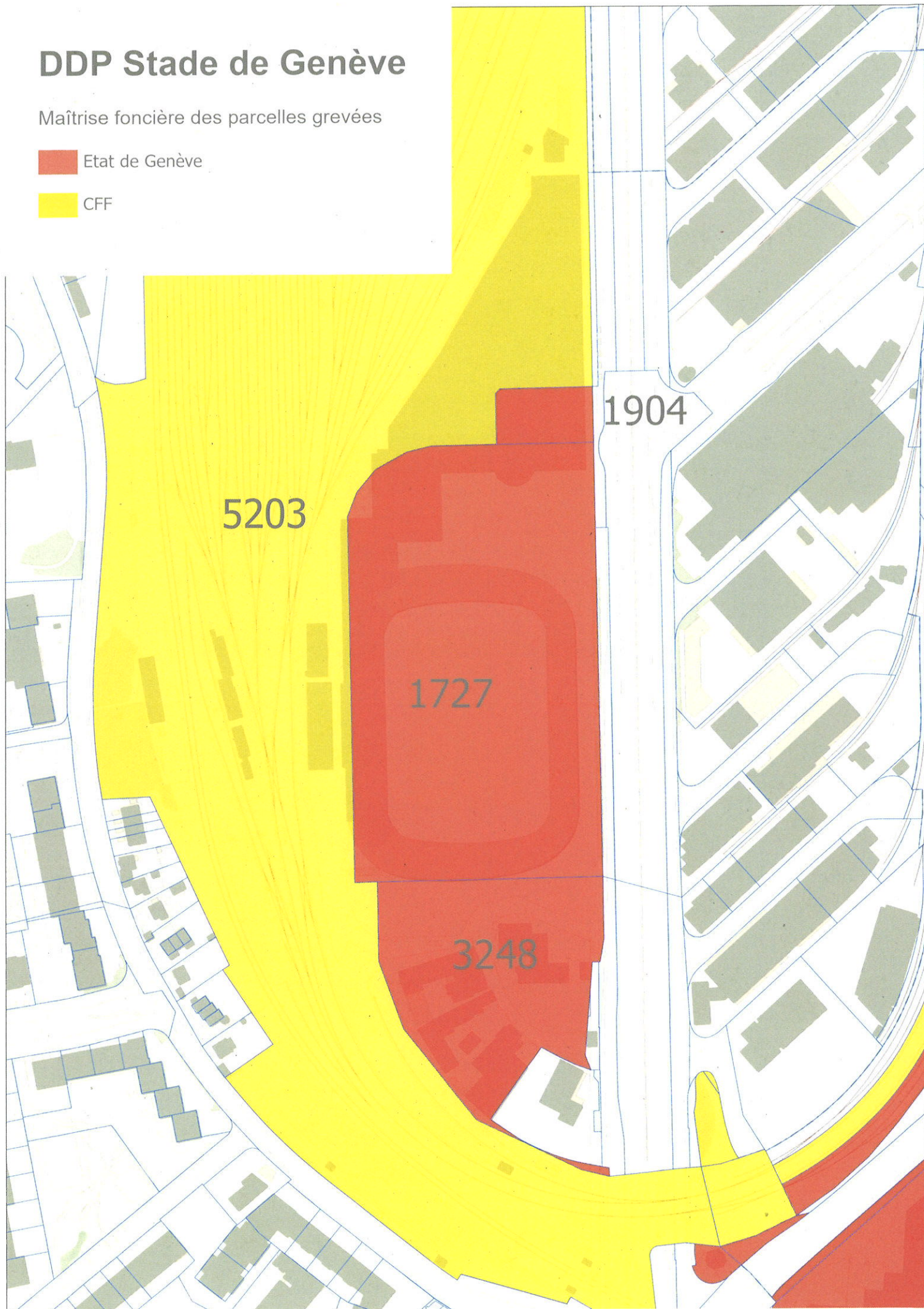
- la fin anticipée du DDP 4165, libérant ainsi l'État de Genève de l'emprise des CFF sur ses terrains ;
- le remaniement des parcelles 1727, 1904 et 5203 de la commune de Lancy, pour partager de manière fonctionnelle le parcellaire sur lequel se situent le stade de Genève et ses installations – revenant

DDP Stade de Genève

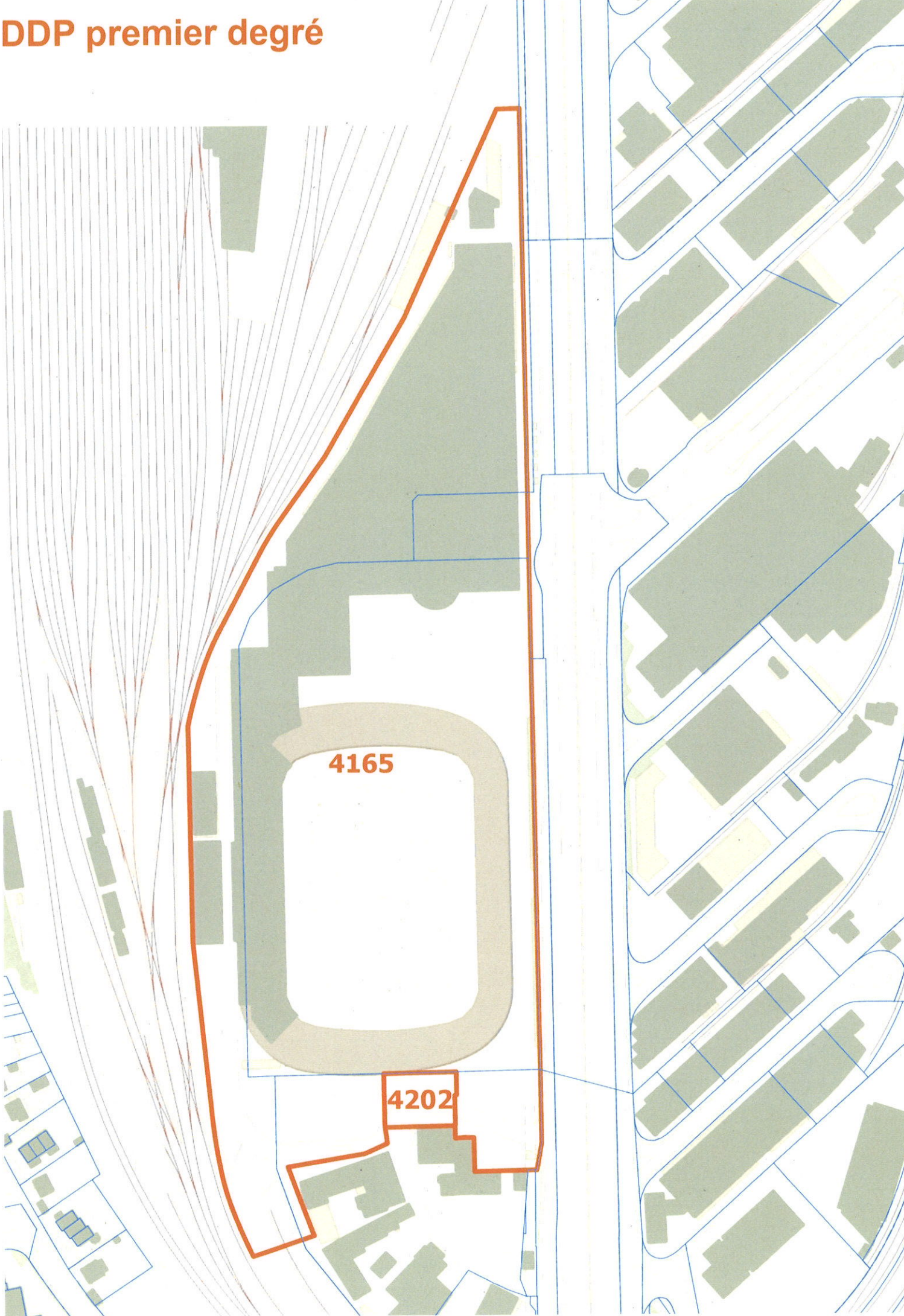
Maîtrise foncière des parcelles grevées

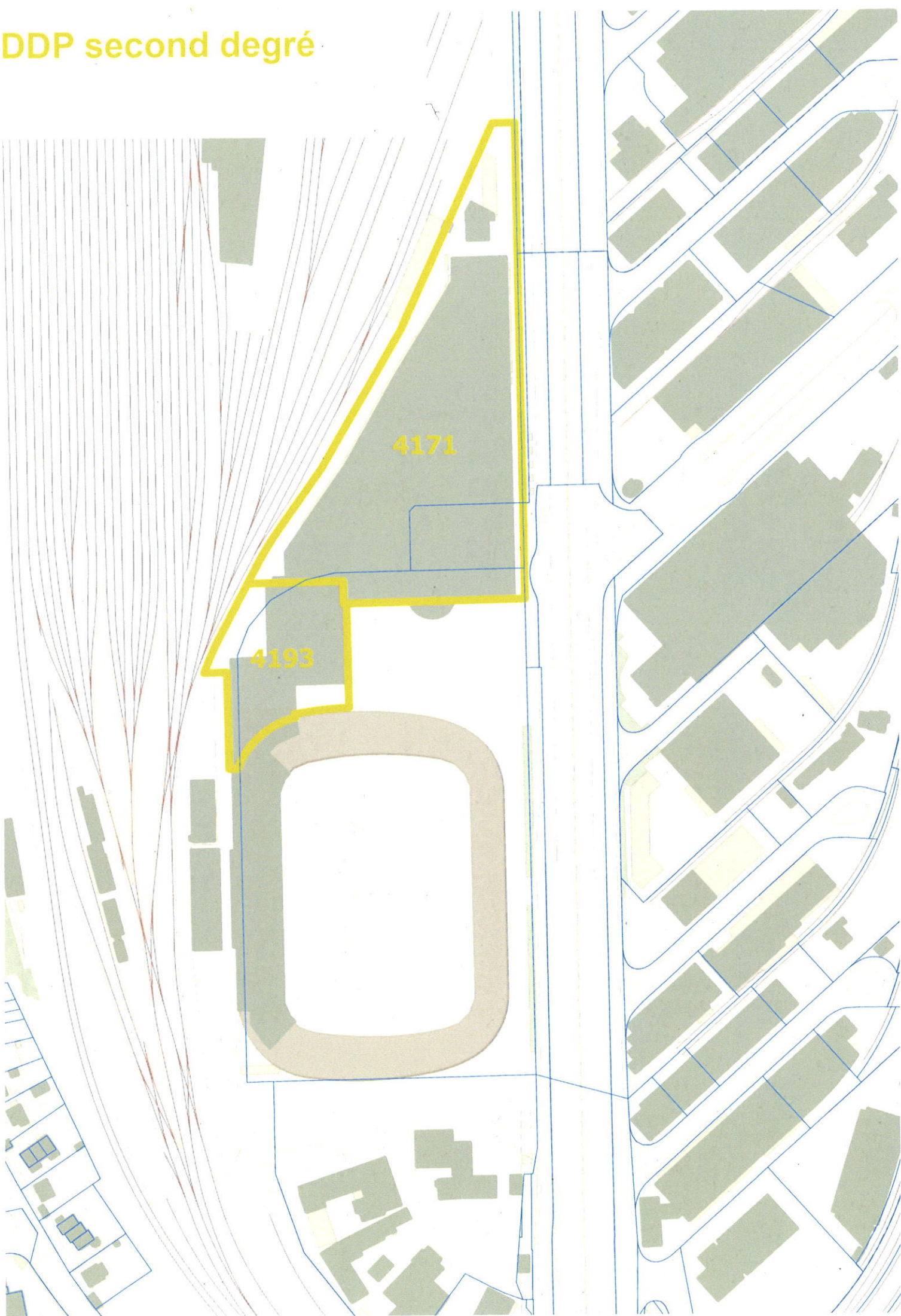
 Etat de Genève

 CFF



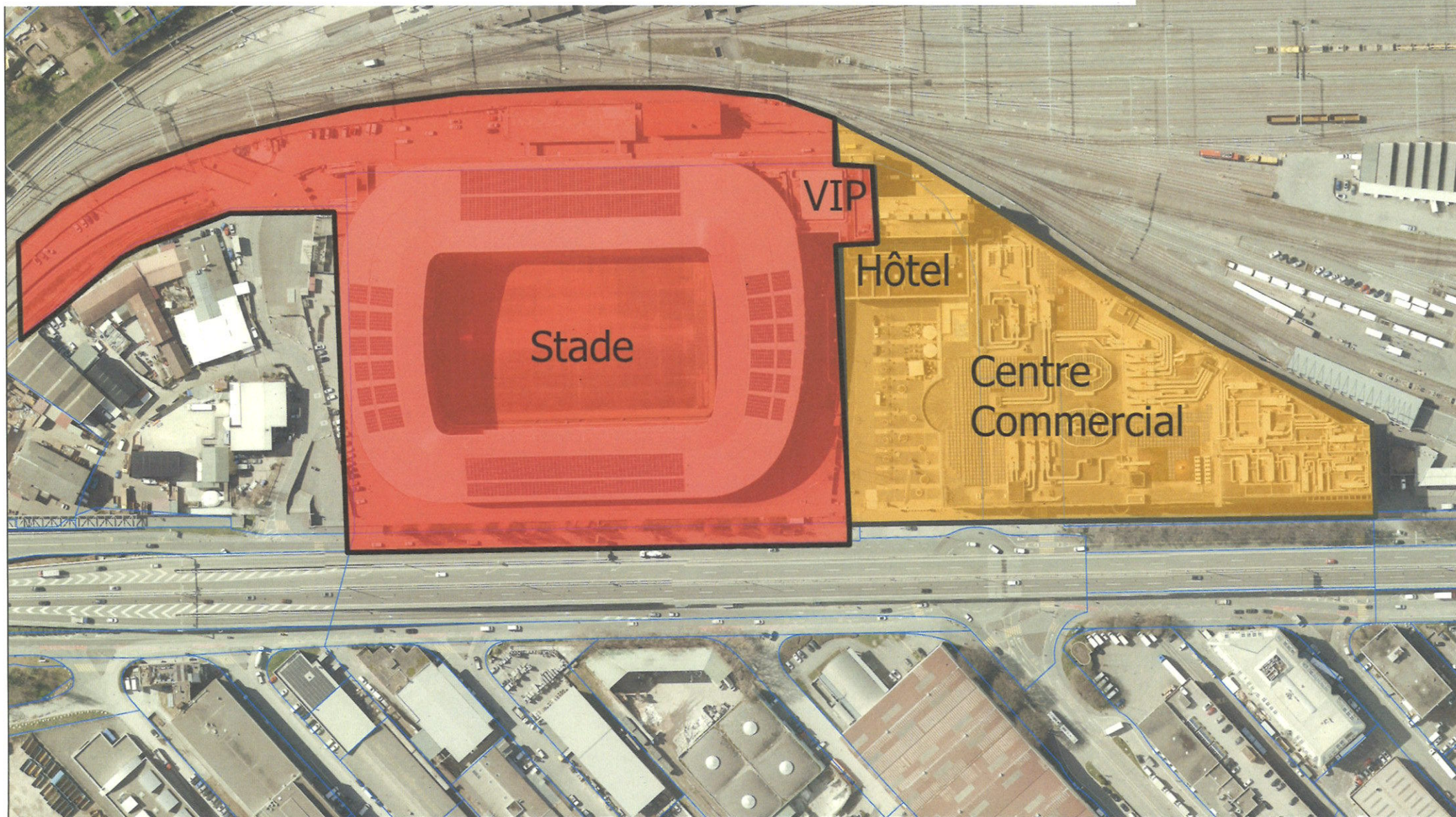
DDP premier degré





Proposition de remaniement foncier par Wüest Partner

- surface attribuée après remaniement à l'État
- surface attribuée après remaniement aux CFF



à l'État – et celui sur lequel se trouvent le centre commercial de La Praille et ses installations – revenant aux CFF ;

- le versement d'une soulte de 15'754'000 francs pour solde de tous comptes, par l'État aux CFF, résultant des valeurs respectives des parcelles échangées en vertu du remaniement précité, et du manque à gagner des CFF du fait de la fin anticipée du DDP 4165 ;
- et la prise en charge par l'État des frais et honoraires de notaire, géomètre et ingénieur, à hauteur de 90'000 francs.

Dès la fin anticipée du DDP 4165 (de 1^{er} degré), les DDP 4171 et 4193 (de 2nd degré) prendront également fin et la FSG ne sera plus superficiante de 2nd degré. Elle ne percevra donc plus de redevances de DDP de 2nd degré à hauteur de 254'941 francs par année. Toutefois, dans la mesure où la FSG ne sera plus non plus débitrice, envers les CFF, de la rente du DDP 4165 de 1^{er} degré, dernièrement fixée à 384'876 francs (sans tenir compte d'éventuelles augmentations subséquentes), le solde de l'opération demeurera positif pour la FSG, à concurrence de 129'935 francs par année.

Cet accord met fin à une situation qui, à terme, ne ferait inexorablement qu'augmenter les budgets de l'État de Genève, par une hausse de la rente annuelle de DDP de 944'124 francs, sur une durée de 59 ans (de 2021 à 2080) soit une hausse de 55'703'316 francs sur 59 ans (cela sans tenir compte d'éventuelles augmentations subséquentes).

Cette solution négociée permettra également la dotation, par l'État, de la parcelle 3248 de la commune de Lancy – actuellement grevée par le DDP 4165 – en faveur de la FPAV et conformément à la LFPAV, permettant ainsi le développement du secteur Praille Sud.

Annexes :

1. Plan DDP Stade de Genève, Maîtrise foncière des parcelles grevées.
2. Plan DDP premier degré.
3. Plan DDP second degré.
4. Plan Proposition de remaniement foncier par Wüest Partner.

12 août 2026

Conseil d'État :



La chancelière d'État :

Décision de la commission des finances :

Accord	Date :
Refus	Signature :