



Date de dépôt : 2 septembre 2026

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Christo Ivanov : Quel est l'état d'avancement de la négociation avec les CFF pour le rachat du droit de superficie à La Praille ?

En date du 19 juin 2026, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans le cadre du traitement du PL 13642 approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2024, déposé par le Conseil d'Etat le 16 avril 2025, le rapport précise que la FPAV « élabore et met en œuvre une stratégie foncière visant la libération de ses terrains en s'appuyant sur la feuille de route de la planification des plans localisés de quartier (PLQ) ». Cela implique des rachats de droits de superficie distincts et permanents (DDP), des échanges et des remaniements parcellaires ainsi que des cessions au domaine public.

Lors des débats en commission sur ce projet de loi, il avait été question d'un droit de superficie conclu entre le canton et les CFF à La Praille. Contrairement à d'autres opérations foncières et immobilières menées avec célérité, des négociations seraient en cours depuis de nombreux mois entre le Conseil d'Etat et l'ancienne régie fédérale afin de régler ce droit de superficie de manière à alléger les frais de fonctionnement liés à ce contrat.

Mes questions sont les suivantes :

- **1) Où en sont les négociations entre le Conseil d'Etat et les CFF ?**
- **2) Quand sera déposé le projet de loi pour l'acquisition de ce droit de superficie ?**

Je remercie d'avance le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En réponse à la première question, le Conseil d'Etat indique que les négociations portant sur le remaniement foncier du périmètre de La Praille – comprenant le stade de Genève et le centre commercial de La Praille – sont désormais finalisées et en cours d'exécution, notamment via le dépôt d'une demande de crédit supplémentaire auprès de la commission des finances du Grand Conseil, qui devra prochainement être traitée par cette dernière.

Pour mémoire, le stade de Genève est à ce jour « co-maîtrisé » foncièrement par l'Etat de Genève et les Chemins de fer fédéraux suisses (CFF), le stade et ses installations (accès, zone VIP) reposant sur plusieurs parcelles appartenant non seulement à l'Etat de Genève, mais aussi aux CFF.

En effet, le droit distinct et permanent (DDP) 4165, désigné dans la présente question écrite urgente comme « *droit de superficie à La Praille* », bénéficie actuellement à la Fondation du Stade de Genève (FSG) jusqu'au 31 décembre 2080 et grève :

- les parcelles 1727, 1904 et 3248 de la commune de Lancy – propriétés de l'Etat de Genève et grevées par le DDP 4165 à hauteur d'une surface totale de 46 270 m²;
- ainsi que la parcelle 5203 de la commune de Lancy – propriété des CFF et grevée par ce même DDP à hauteur de 26 598 m².

Dès 2021, des négociations ont été engagées entre l'Etat de Genève et les CFF en vue de mettre fin à cette « co-maîtrise », à la suite d'une demande d'augmentation de la rente du DDP 4165, formulée par les CFF en 2020.

D'un point de vue financier, l'Etat de Genève subventionne en effet, 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.

L'Etat de Genève s'acquitte en particulier de la rente du DDP 4165 demandée par les CFF à la FSG – dernièrement fixée à 384 876 francs par année.

Or, 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 contractuelle de leur rente à l'évolution du prix des terrains, à concurrence de plus d'1 million de francs par rapport à leur rente initiale, soit une nouvelle rente annuelle de 1 329 000 francs à compter de 2021.

Les discussions et négociations ouvertes entre l'Etat de Genève et les CFF 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 4165 et de simplifier drastiquement cette situation foncière.

Au terme de plusieurs années de négociations, l'Etat de Genève et les CFF sont ainsi convenus en 2025 d'une réorganisation foncière du secteur, issue d'une expertise mandatée conjointement, constituant un résultat équilibré pour les 2 acteurs et impliquant en substance :

- la fin anticipée du DDP 4165, autonomisant ainsi les terrains respectifs de l'Etat de Genève et des CFF;
- 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 à l'Etat de Genève – de celui sur lequel se trouvent le centre commercial et l'hôtel de La Praille et ses installations – revenant aux CFF;
- le règlement d'ici au 31 janvier 2026 du nouveau montant de la rente, adaptée selon le contrat de superficie et l'expertise, soit de 704 642 francs, avec l'abandon par les CFF du paiement par la FSG d'éventuels rétroactifs de différences de rentes depuis 2021 ainsi que celui des rentes futures, soit jusqu'à la signature du ou des actes de remaniement foncier;
- le versement d'une soulte de 15 754 000 francs pour solde de tous comptes, par l'Etat de Genève 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'Etat de Genève des frais et honoraires de notaire, géomètre et ingénieur, à hauteur de 90 000 francs.

Pour l'Etat de Genève, en termes prévisionnels, la fin anticipée de ce DDP permet d'éviter de devoir s'acquitter auprès des CFF d'une augmentation de rente d'un montant de 55 703 316 francs sur 59 ans (soit de 2021 à 2080, cela sans tenir compte d'éventuelles hausses contractuelles subséquentes), soit autant qui aurait été à reporter sur le budget de l'Etat de Genève.

Outre cette économie substantielle pour les finances cantonales, le stade de Genève reposera, grâce au remaniement négocié, sur des parcelles appartenant uniquement à l'Etat de Genève, ce qui permettra :

- l'autonomie foncière du stade et sa maîtrise par l'Etat de Genève;

- et une autonomie décisionnelle pour l’Etat de Genève 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’Etat de Genève, de la parcelle 3248 de la commune de Lancy – actuellement grevée par le DDP 4165 – en faveur de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), conformément à la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019 (LFPAV; PA 360.00), et aux discussions intervenues sur le projet de loi 13642 approuvant le rapport d’activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l’année 2024;
- et de permettre ainsi le développement du secteur Praille Sud-Ouest, dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV).

En réponse à la seconde question, le Conseil d’Etat indique que les négociations foncières ainsi finalisées entre l’Etat de Genève et les CFF font l’objet d’une demande de crédit supplémentaire auprès de la commission des finances du Grand Conseil, déposée le 12 août 2026.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d’Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D’ÉTAT

Le vice-chancelier :
Patrick FERRARIS

La présidente :
Anne HILTPOLD