GRAND CONSEIL **Q 4186**
de la République et canton de Genève

Signataire : Caroline Renold

Date de dépôt : 26 novembre 2026

Question écrite

PAV : montant des impenses et impact sur le coût et la qualité des logements ?

Pour libérer les terrains du PAV et accélérer la construction, la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) rachète avant terme les droits de superficie (DDP) des entreprises installées et les indemnise. Ces indemnisations ont été pensées pour maintenir la continuité économique des activités des entreprises présentes dans le PAV et devant quitter le secteur, et ainsi maintenir les emplois. Il s'agissait de préserver les entreprises et les emplois existants sur le PAV pour celles qui s'étaient projetées dans une activité économique jusqu'à la fin du DDP prévu contractuellement.

Il a ensuite été décidé qu'une partie de ces indemnisations serait répercutée sur les plans financiers des surfaces nouvellement construites. Le coût des impenses renchérit ainsi le coût de construction des logements, réduisant leur abordabilité, voire leur faisabilité, ou, alternativement, réduisant leur qualité. Le système vise en réalité à faire porter une politique économique par les plans financiers des logements.

En 2018, le business plan joint à la loi créant la FPAV (PL 12059) estimait ces impenses à 905 millions de francs. Il prévoyait d'en reporter 603 millions sur les plans financiers des futures opérations immobilières, soit un taux de recouvrement de 67%.

A ce jour, les montants actuellement consentis à titre d'impenses sur les opérations réalisées et en cours de réalisation ne sont pas connus du Grand Conseil.

Par ailleurs, il apparaîtrait qu'un certain nombre d'entreprises installées de longue date au sein du PAV ont été rachetées par des promoteurs, à un prix d'or on l'imagine, dans la perspective de pouvoir profiter du

développement du PAV et d'utiliser la durée restante des DDP et le principe des indemnisations non pour perpétuer une activité économique ou la continuité des emplois mais pour pouvoir négocier sa participation dans la promotion immobilière. Cela limiterait la possibilité de construire des logements abordables tout en renchérissant sans contrepartie de maintien des emplois les logements construits.

Je sollicite ainsi du Conseil d'Etat les réponses aux questions suivantes :

1. ***Quel montant total la FPAV a-t-elle payé depuis 2021 en impenses ? Merci de le ventiler par année et par catégorie : rachats de DDP, indemnités aux entreprises, dépollution, démolition, autres frais.***
2. ***Merci d'indiquer le prix médian, le prix minimum et le prix maximum, d'impense par m^2 de terrain ainsi que par m^2 de surface brute de plancher (SBP).***
3. ***Pour chaque rachat ou indemnisation (sous forme anonymisée si nécessaire), merci d'indiquer :***
   a. ***le montant payé au titulaire du DDP ;***
   b. ***la surface de terrain ;***
   c. ***la surface brute de plancher (SBP) existante ;***
   d. ***la surface brute de plancher (SBP) prévue sur la parcelle ;***
   e. ***le montant des impenses qui grèveront ces SBP ;***
   f. ***le prix total, le prix au m^2 de terrain et au m^2 de SBP, ainsi que la durée restante du DDP au moment du rachat.***
4. ***Combien d'entreprises ont été indemnisées depuis 2021 ? Combien ont été relogées dans le PAV, combien ailleurs avec la FTI, et combien ont cessé leur activité ?***
5. ***Depuis quand chaque entreprise indemnisée était-elle présente sur le PAV ? Merci d'indiquer la date de constitution du DDP, la date à laquelle le superficiaire indemnisé l'a acquis, et la date d'échéance prévue.***
6. ***Certains DDP ont-ils été acquis par le superficiaire indemnisé ou ses ayants droit économiques après l'adoption de la loi 10788 (2011) ou de la loi 12052 (2018) ? Si oui, combien ? A quel prix ont-ils été acquis ? Et à quel prix la FPAV les a-t-elle rachetés ?***
7. ***Pour chaque catégorie de logements (HBM, HLM, HM, autres LUP, locatif libre en zone de développement, PPE en droit de superficie, logements en zone ordinaire), quel montant d'impenses par m^2 de SBP est inclus dans la rente de superficie ou dans le prix de revient ?***

8. ***Quel effet ce report a-t-il, par catégorie, sur le loyer annuel par pièce ou sur le prix de vente au m² ?***
9. ***En zone de développement, l'OCLPF vérifie-t-il les impenses intégrées dans les plans financiers ? Sur quelle base ?***