

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 1^{er} février 2017

Projet de loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LPAV)

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),
décrète ce qui suit :

Art. 1 Constitution et but

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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 16.

Art. 2 Dotation

¹ Le capital de dotation de la fondation est constitué de l'apport des immeubles figurant en annexe à la présente loi. La valeur du capital de dotation est arrêtée à 600 millions de francs.

² 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

¹ 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.

² 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-cadre permettant la mise à disposition de terrains pour de nouveaux droits de superficie;
- b) elle acquiert ou reçoit tout immeuble destiné à la réalisation des objectifs fixés par la loi 10788 et par le Conseil d'Etat;
- c) elle réalise les échanges prévus par la loi 10788 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 la loi 10788.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

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

⁷ En principe, 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 de la loi 10788.

Art. 4 Financement et ressources

¹ La fondation est autonome financièrement.

² 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.

³ 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.

⁴ 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

¹ 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.

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

³ 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

Les organes de la fondation sont :

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

Art. 8 Compétences du conseil de fondation

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

² 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.

³ 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

¹ 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.

² 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.

³ 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 ... (à compléter).

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

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

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

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

Art. 14 Dissolution

¹ 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 ... (à compléter) est applicable.

² Les biens de la fondation sont dévolus au canton.

³ 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 ... (à compléter) (A 2 24), est modifiée comme suit :

Art. 3, al. 1, lettre z (nouvelle)

¹ La présente loi s'applique aux institutions suivantes :

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

ANNEXE

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

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
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

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
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

Secteur	Commune	Parcelles n°	Surface parcelles	Valeur comptable
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
Praille Ouest 2	Lancy	4395	285	0
Total PAV				539'424'440

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
Total hors PAV				62'204'727
Total dotation				601'629'166

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Contexte général

1. Nécessité de créer un opérateur urbain pour libérer le foncier

Initié dans les années 2000, le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (PAV) est un projet de mutation urbaine de grande envergure, qui vise à développer un périmètre de 230 hectares situé sur les communes de Genève, Carouge et Lancy – dont 140 hectares ont fait l'objet d'une modification des limites de zones lors de l'adoption de la loi 10788, le 23 juin 2011 (ci-après : la loi PAV).

Conçue à l'origine comme une zone artisanale et industrielle, le PAV est appelé à évoluer en un important espace d'usages mixtes, combinant logements, activités et équipements publics. Pour concevoir cette évolution, de nombreuses études programmatiques et de faisabilité, que ce soit sous l'angle environnemental, d'infrastructures ou encore économique, ont été menées par l'Etat et ses partenaires publics et privés. Elles ont permis d'aboutir à l'image directrice formalisée par l'adoption, le 1^{er} avril 2015, du Plan directeur de quartier PAV.

Ce travail structurant doit conduire aujourd'hui à mettre en œuvre les principes dégagés afin de réaliser ce nouveau morceau de ville qui constitue une des ambitions majeures du Plan directeur cantonal. Les objectifs de développement dans le PAV sont importants : 6 200 nouveaux emplois et 12 400 nouveaux logements dont le 50% à développer entre 2020 et 2035¹.

C'est dans ce contexte qu'un important travail d'élaboration des plans localisés de quartier est mené. Il s'accompagne de l'examen des conditions concrètes permettant l'opérationnalisation desdits plans afin que les projets puissent voir le jour le plus rapidement possible. A cet égard, l'un des défis majeurs de ce projet de mutation réside dans le fait que le périmètre est actuellement occupé par un grand nombre d'usagers, notamment des entreprises du secteur secondaire au bénéfice de droits de superficie. Il ne s'agit donc pas d'une friche à reconverter, mais d'un territoire qui doit muter de façon progressive, en respectant les intérêts des usagers actuels et futurs. Pour le dire autrement, le fait que l'Etat et les collectivités publiques maîtrisent largement

¹ Sous réserve de l'acceptation et de l'entrée en vigueur de la modification de la loi PAV prévoyant « deux logements pour un emploi ».

le périmètre, en leur qualité de propriétaires, ne suffit pas à assurer la disponibilité du foncier et le portage des coûts qui y sont associés.

Ainsi, le projet de loi qui vous est proposé concrétise cette décision et permet au canton de se doter d'un instrument adéquat pour passer du stade d'un projet ambitieux d'une ville nouvelle à la réalisation concrète de cette dernière.

2. Un outil adéquat pour répondre aux objectifs stratégiques

Comme énoncé ci-dessus, le PAV constitue un enjeu politique majeur en termes de développement territorial, en particulier en matière de logement.

Le canton de Genève est propriétaire d'environ 55% de la surface des parcelles à valoriser dans le périmètre, la majorité de ces parcelles étant grevée de droits de superficie (DDP – droit distinct et permanent de superficie) au bénéfice des entreprises. Globalement, la maîtrise foncière publique (toutes collectivités publiques confondues) s'élève à 84% des surfaces du secteur.

De ce fait, et ceci de manière particulière au PAV par rapport à d'autres grands projets urbains, la responsabilité de l'Etat et des communes, en tant que propriétaires majoritaires, est particulière. Cette responsabilité implique pour les autorités publiques de se doter des outils et des moyens afin que les opérations foncières impliquant le secteur privé se réalisent de manière rapide, efficace et équitable. C'est le rôle premier de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : la Fondation PAV) qui, étant d'utilité publique, prendra la forme juridique d'une fondation de droit public.

Sur le plan financier, le développement du PAV ira au-devant d'importants investissements. Les coûts de libération des parcelles dont la Fondation PAV sera dotée (déménagement des activités, résiliations des DDP, dépollution, démolition) sont estimés à 910 millions de francs. Même si à long terme les opérations seront bénéficiaires pour l'Etat, et donc pour le contribuable, la mission de valorisation des parcelles que remplira cet opérateur urbain requerra des moyens financiers importants : il conviendra de les porter pendant plusieurs années avant que les parcelles à valoriser ne soient à nouveau exploitées et que les coûts puissent être répercutés sur les opérations immobilières.

L'objectif est donc de disposer d'un opérateur urbain suffisamment fort pour pouvoir assumer ces coûts pendant le nombre d'années nécessaires, de façon à permettre une transition optimale entre les utilisations actuelles et la réalisation des objectifs du projet PAV. La durée requise du portage est estimée, selon le scénario le plus pessimiste retenu pour le business plan, à 10 ans en moyenne. Cette période couvre le laps de temps entre le

décaissement des impenses liées à la libération des fonciers et le moment où les conditions préalables à toute nouvelle construction sont remplies.

Le business plan établi démontre que, sur la base des hypothèses fondamentales prises en considération, l'opérateur urbain constituera une entité suffisamment solide pour avoir la capacité financière de porter les opérations de valorisation des parcelles dont il sera doté. Pour assurer la viabilité de l'opération, il faut considérer plus globalement et sur un horizon de 40 ans, que les impenses liées à la libération du foncier pour sa mise à disposition, dans un second temps, seront couvertes par les revenus projetés. L'opérateur urbain aura également la capacité de lever temporairement les fonds nécessaires au financement du portage des fonciers, de manière à les mettre à disposition des porteurs de projet en vue de leur valorisation, en maintenant un endettement qui se situe entre 50% et 67%² de la valeur des dotations. Ainsi, après 40 ans d'existence, il est envisagé que la Fondation PAV soit en capacité de retourner les terrains valorisés à l'Etat avec un résultat positif.

3. Un rôle clairement délimité et coordonné avec les autres acteurs

Comme cela a été indiqué plus haut, la Fondation PAV aura pour principale vocation d'accélérer les opérations foncières à travers le rachat des droits de superficie (DDP) et leur remise aux maîtres d'ouvrages publics et privés. En ce sens, elle concentrera des compétences aujourd'hui démultipliées au sein de différents services du canton qui sont par ailleurs mobilisés sur le développement de l'ensemble du territoire cantonal sans disposer de moyens spécifiques que requiert le PAV (il s'agit notamment de la direction de la planification et des opérations foncières, de l'office des bâtiments ou de la direction générale du génie civil). En outre, ceci implique une clarification des rôles de la Fondation PAV par rapport aux autres acteurs potentiellement en lien avec le PAV, comme les entités décrites infra.

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) est chargée de faciliter l'implantation des entreprises auxquelles elle remet des terrains en droit de superficie dans les zones industrielles et artisanales à des tarifs avantageux. Sa mission fondamentale est donc d'équiper et de favoriser l'activité industrielle du canton. A ce titre, il est évident qu'elle ne peut pas assumer de missions portant sur le développement de logements ou d'équipements publics. En revanche, la FTI est et restera l'interlocutrice première des entreprises qui cherchent à se relocaliser dans le cadre de la

² Nous comprenons ce taux comme étant le taux d'endettement standard du marché (ratio dette-fonds propres pratiqué par les banques).

mutation urbaine. Elle travaillera donc en étroite collaboration avec la Fondation PAV afin que les entreprises aujourd'hui installées dans le PAV puissent bénéficier simultanément du rachat de leur DDP et de l'affectation d'un nouveau terrain industriel.

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) centre son activité sur l'acquisition de biens-fonds destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique. Elle contribue activement à l'élaboration de toute stratégie utile en vue de préparer ces derniers à leur destination finale, notamment en apportant son expérience et sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaire, tout en tenant compte des contraintes liées à la libération des parcelles, en collaborant avec la FTI et la Fondation PAV. Elle contribue à initier des opérations en élaborant, par exemple des images directrices opérationnelles, etc. Ensuite, elle organise le montage des programmes de logement entre les différents acteurs et met à disposition, en droit de superficie, ses biens-fonds à des coopératives d'habitation sans but lucratif, ou les revend à des fondations immobilières de droit public ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal. Enfin, elle peut assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient, dans le but de favoriser l'opérationnalisation de la mutation des quartiers d'activités en quartiers mixtes ou de logements. Elle est également active au sein du PAV et son activité s'étend à l'ensemble du canton.

Les fondations immobilières de droit public, quant à elles, développent et exploitent le parc immobilier des HBM, partout dans le canton. A l'instar de la FPLC, elles n'ont pas vocation à développer des objets étrangers à leur mission. Elles pourront néanmoins se voir attribuer des droits de superficie au sein du PAV comme maîtres d'ouvrage publics.

Les entités privées se verront attribuer des droits de superficie pour réaliser des logements et des surfaces d'activités.

Au vu des rôles de chacune des entités mentionnées, il apparaît clairement que la création de la Fondation PAV ne générera pas une situation de concurrence et de « doublon » avec celles-ci. Au contraire, elle en clarifie les rôles et, en dynamisant la question foncière, elle permettra à tous ces acteurs de réaliser au mieux leurs objectifs respectifs. Bien évidemment, la Fondation PAV travaillera en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs de la construction.

Commentaire article par article

Art. 1 Constitution et but

Al. 1 Choix de la forme juridique

La Fondation PAV est conçue comme un opérateur urbain, visant à faciliter le développement du PAV. Le droit suisse prévoit de multiples formes juridiques théoriquement envisageables pour structurer l'opérateur urbain. Le choix s'est porté sur une fondation de droit public, pour les raisons suivantes.

On distingue, principalement, entre trois types de formes juridiques : la société anonyme, la fondation et l'établissement de droit public.

Chacune d'elles se divise en plusieurs formes particulières, à savoir la société anonyme de droit privé, de droit public ou d'économie mixte, la fondation de droit privé ou de droit public et les différents types d'établissements de droit public.

Le choix de la forme juridique est soumis à certains critères particuliers, qui doivent être examinés à la lumière du fait que l'opérateur urbain est déclaré d'utilité publique. Pour ces seuls motifs déjà, seule une forme de droit public peut être envisagée.

En effet, les différents cas dans lesquels des sociétés anonymes sont utilisées par l'Etat démontrent une tendance à recourir à ce type de forme juridique en présence d'une activité que le secteur privé pourrait opérer et qui nécessite une organisation capitalistique. Or, l'opérateur urbain envisagé sera chargé de mettre en place les conditions-cadres pour la réalisation d'opérations immobilières menées par des entités privées ou parapubliques dans le périmètre.

La variante d'une société anonyme d'économie mixte, en particulier, n'a pas été retenue non plus. La société anonyme d'économie mixte est une société anonyme régie par les règles du code des obligations, permettant néanmoins, lorsqu'une collectivité publique a un intérêt public à participer à cette société, de prévoir dans ses statuts le droit pour la collectivité publique de déléguer au conseil d'administration (ou alternativement dans l'organe de révision) des membres sans devoir être elle-même actionnaire, ou dans une proportion supérieure à ce que lui permettraient ses droits d'actionnaire. C'est notamment la forme juridique des Ports Francs et Entrepôts de Genève. De façon générale, le choix d'une entreprise d'économie mixte est recommandé lorsque l'entreprise doit exécuter des tâches selon le principe de la concurrence régulée, car la prise de participation privée est ainsi facilitée. Dans le cas d'espèce, cette forme juridique ne se justifie pas dès lors que la dotation de

l'opérateur urbain est constituée à 100% de biens-fonds actuellement en mains publiques dont il est prévu la restitution après 40 ans.

Une société anonyme de droit public (forme juridique des CFF ou de la BCGE, notamment) est une société capitalistique régie par des règles propres, à laquelle les dispositions du code des obligations ne s'appliquent que si la loi spéciale créant la société y renvoie. La création d'une telle société ne se justifie pas non plus. En effet, une telle structure véhicule une image d'entité orientée vers le marché, les bénéfices et la concurrence, qui n'est pas souhaitable dans le cadre du développement du PAV.

A Genève, les établissements de droit public sont principalement utilisés lorsque l'activité en cause relève du service public ou doit conserver une proximité immédiate avec la structure centrale de l'Etat. Il s'agit notamment des TPG, des SIG, des HUG ou encore de l'Hospice général.

L'opérateur urbain doit disposer d'un peu plus d'autonomie par rapport à l'Etat, même si les terrains sont destinés à rester en mains publiques. La structure de l'établissement de droit public n'est donc pas la plus adéquate.

Le choix se porte donc en définitive sur la fondation de droit public. Celle-ci est constituée par l'affectation de biens à un but rentrant dans le domaine du droit public et que la fondation est tenue de réaliser à l'égard de l'Etat. La responsabilité est limitée au patrimoine de la fondation. Celui-ci serait constitué lors de la création de la fondation, par une dotation initiale de l'Etat composée de biens-fonds, pour une valeur estimée à quelque 600 millions de francs.

La fondation de droit public dispose de la personnalité juridique, ce qui lui permet de lier des relations juridiques avec des personnes physiques et morales, de droit privé ou de droit public. Elle dispose ainsi d'une certaine autonomie par rapport à l'Etat dans l'accomplissement des tâches visant son but statutaire, mais reste tout de même liée au canton de Genève.

Elle est créée par une loi que le Grand Conseil adopte et qui fixe les grandes lignes de son organisation. Par ailleurs, la Fondation PAV sera également soumise aux règles générales prévues par la loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP), dans la mesure bien sûr où le projet de loi 11391 sera adopté par le Grand Conseil. A défaut, un certain nombre de règles matérielles, telles que le secret de fonction, devront être ajoutées au présent projet de loi.

L'un des avantages de la fondation est que son organisation peut être adaptée à ses besoins particuliers. Elle doit nécessairement disposer d'un conseil de fondation et d'un organe de révision, ainsi qu'idéalement d'une direction (libre ensuite à la collectivité publique fondatrice de doter, par

exemple, la fondation de comités spécifiques en fonction des domaines d'activité envisagés ainsi que d'assurer des mécanismes de coordination à l'interne de la fondation). La composition des organes et comités de la fondation devra être définie en fonction des synergies et collaborations avec la FPLC, la FTI et les autres fondations de droit public.

L'adoption de règles internes, sous la forme de prescriptions autonomes, permettra d'affiner l'organisation de la fondation si nécessaire.

Le statut fiscal de la fondation de droit public est également intéressant, dans la mesure où le choix de cette forme permet une exonération dans de nombreux domaines.

En outre, la fondation de droit public est une forme juridique déjà largement utilisée à Genève, notamment dans le domaine du développement territorial (à l'exemple de la Fondation pour les terrains industriels de Genève) et de l'immobilier, en particulier du logement d'utilité publique (FPLC, fondations immobilières Emile Dupont, Emma Kammacher, Camille Martin, Jean Dutoit). Il s'agit d'une structure qui a fait ses preuves et qui fait déjà partie de la tradition politique genevoise.

On rappellera, à ce titre, que l'opérateur urbain a pour but de permettre la libération du foncier nécessaire au développement du PAV où doivent se construire notamment des logements. La FTI pourra ainsi dès lors procéder à la relocalisation des entreprises superficielles dans le périmètre. Puisque, dans ces deux domaines, l'utilisation de la fondation de droit public est fréquente, le choix de cette forme juridique pour l'opérateur urbain s'inscrit donc dans la continuité, au vu des buts qui lui sont assignés.

Compte tenu des éléments qui précèdent, il apparaît que la création d'une fondation de droit public est la solution la plus adaptée pour le développement de l'opérateur urbain souhaité par le Conseil d'Etat.

Outre les raisons que l'on vient d'évoquer, la forme de la fondation de droit public a également été choisie pour donner à l'opérateur urbain les moyens financiers d'atteindre ses objectifs. Une structure plus légère, en particulier sans transfert de propriété des terrains, ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de la fondation. En effet, la dotation définit sa capacité d'endettement et sa capacité à prendre en charge (portage) les impenses requises pour la mise en place de conditions-cadres permettant le lancement d'opérations immobilières dans le périmètre.

Les craintes liées à la structure d'une telle fondation (notamment une certaine « lourdeur ») ne risquent de se réaliser qu'en cas de blocage. Or, la réalisation d'un tel risque peut être considérablement réduite par la mise en

place de règles de gouvernance et de fonctionnement interne appropriées, sur lesquelles nous reviendrons plus tard.

Divers projets immobiliers de grande envergure, conduits en Suisse et à l'étranger, ont été passés en revue. Il en ressort que la forme juridique de l'opérateur urbain est variable et que les exemples étrangers ne sont pas susceptibles d'être repris tels quels au vu des différences de systèmes juridiques. En tout état, l'un des opérateurs urbains comparables est la SEMAPA (Société d'Etude, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne, société d'économie mixte créée à l'initiative de la Ville de Paris), qui gère plusieurs développements en région parisienne. Il appert cependant que la structure de la SEMAPA est sensiblement plus lourde que celle voulue pour le développement du PAV, dans la mesure où une telle entité externalise de nombreuses tâches autrement dévolues à l'Etat, comme la réalisation des équipements et des infrastructures. Dans le cadre du développement du PAV, une telle externalisation n'est toutefois pas envisagée.

Al. 2 But et périmètre d'action de la fondation

La création d'une Fondation PAV répond à un besoin de faciliter et favoriser le développement de ce périmètre. Elle trouve sa justification dans différents avantages offerts par un opérateur urbain distinct de l'Etat. On citera en particulier la moins grande rigidité budgétaire à laquelle sera soumise la fondation (due notamment à la stricte distinction, concernant l'Etat, entre crédit d'investissement et crédit de fonctionnement). Elle pourra utiliser sa dotation pour réaliser ses objectifs sans faire face à des arbitrages politiques lors des périodes plus difficiles en termes de budget. Les délais dans lesquels elle pourra réaliser des opérations seront également plus courts que lorsqu'un crédit (qu'il s'agisse d'investissement ou de fonctionnement) doit être voté au sein de la structure du canton. Ainsi, elle sera plus réactive, ce qui facilitera le développement du PAV. En d'autres termes, il s'agit d'un véhicule, d'un outil paramétré sur mesure visant à favoriser activement le développement d'un périmètre dont la propriété est très majoritairement en mains publiques.

La Fondation PAV se profile principalement comme un partenaire privilégié pour les titulaires de DDP et locataires sur ses terrains dans sa phase de développement, en complément des activités déployées par des entités comme la FPLC ou la FTI, charge à elle d'opérer le relais avec les services de l'Etat. Elle n'a pas vocation à remplacer l'ensemble des services concernés du canton ni la FPLC ou la FTI, ou à développer une activité qui entrerait en concurrence avec les tâches de ces deux fondations ou de l'Etat. Le concept d'interlocuteur privilégié vise au contraire à regrouper, du côté de l'Etat, les compétences et les activités dans une entité principale. Les relations avec la FTI et la FPLC seront précisées par conventions.

Il sied de rappeler, à ce stade, que la fondation poursuit un but de nature idéale et non un but lucratif. La création de conditions-cadres favorisant le dépôt, par des tiers, de requêtes en autorisation de construire au sein du périmètre n'implique pas de profits pour la fondation. Le fait que celle-ci puisse, à terme, percevoir des rentes de superficie ou des revenus provenant d'immeubles de rendement lui permet uniquement de pourvoir à ses besoins de façon autonome et de couvrir les coûts de mutation des parcelles dont elle sera propriétaire.

Cette disposition fixe également les limites du périmètre PAV à l'intérieur de celles définies par un acte de même rang législatif, à savoir le plan N° 29712A modifiant des limites de zone de la loi 10788, du 23 juin 2011 (140 ha). Le champ d'action de la Fondation PAV ne s'étend donc pas jusqu'aux limites du plan directeur de quartier PAV (PDQ PAV, 230 ha).

Al. 3 Aspects formels

Comme prévu par l'article 5 LOIDP³, cette disposition précise que la Fondation PAV est dotée de la personnalité juridique, ce qui lui permet de nouer des relations avec des tiers, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales. En conformité avec l'article 9 LOIDP, elle est inscrite au registre du commerce et engagée selon les pouvoirs qui y sont inscrits afin d'assurer une certaine publicité vis-à-vis des tiers.

Le siège de la fondation est à Genève.

Al. 4 Durée de vie de la fondation

La durée de vie de la fondation est fixée à 40 ans dès l'entrée en vigueur de la loi. Par rapport à la création d'une fondation d'une durée indéfinie, l'horizon de 40 ans permet d'inscrire la fondation dans un cadre bien particulier, celui de la réalisation du PAV dans les délais évoqués à diverses reprises.

La limitation de la durée de la fondation permet également de fixer le fait que ses actifs et ses passifs reviendront, in fine, au canton de Genève.

La durée a été arrêtée en fonction des projections établies par le business plan, de manière à ce que le retour des terrains au canton de Genève se fasse après la stabilisation des finances de la fondation et la mise en place de conditions-cadres de développement du PAV.

³ Projet de loi sur l'organisation des institutions de droit public, selon le rapport 11391-A, déposé le 27 septembre 2016.

Art. 2 Dotation

Al. 1 Capital de dotation

Actuellement, le taux de maîtrise foncière publique des parcelles à valoriser au sein du périmètre PAV avoisine les 84% ; la part du canton de Genève en tant que propriétaire se monte à environ 55%. Il s'agit, avec la création de la Fondation PAV, de travailler dans la continuité et d'assurer le maintien du taux de maîtrise foncière publique.

La Fondation PAV sera dotée de terrains d'une valeur avoisinant les 600 millions de francs. La valeur de chaque parcelle est arrêtée dans une liste annexée à la présente loi. Cette importante dotation répond à deux nécessités.

Premièrement, la dotation répond un besoin d'assurer à la fondation qu'elle dispose des moyens nécessaires à la réalisation de ses buts. En effet, pour être à même de créer les conditions-cadres propices à la réalisation d'opérations immobilières dans le PAV, la fondation doit pouvoir faire du portage financier, autrement dit, assumer une partie des coûts de valorisation des terrains avant que ceux-ci ne soient, pour partie, reportés sur les investisseurs privés.

Cette activité implique que la Fondation PAV puisse supporter des frais assez importants pendant une durée d'environ 10 ans, entre le moment où les coûts de relocalisation d'un superficiaire et de valorisation d'une parcelle naissent (impenses) et le moment où la parcelle est effectivement développée par un constructeur privé (durée de portage). Pour ce faire, elle doit pouvoir emprunter, ce qui présuppose une certaine stabilité financière, ce d'autant plus qu'il s'agit d'une entité nouvelle, inconnue des potentiels bailleurs de fonds.

La solidité financière de la Fondation PAV est donc un point essentiel, qui justifie l'importante dotation.

Deuxièmement, la dotation répond à un souci de cohérence, en plaçant presque l'entier des terrains propriété du canton dans la fondation. Par ce biais, on s'assure que la fondation mène une action globale et coordonnée dans le périmètre, ce qui favorise un développement efficace de celui-ci.

La dotation se compose principalement de trois catégories de terrains propriété du canton.

La première catégorie est constituée des terrains sis dans le périmètre PAV, sur lesquels sont édifiés des immeubles ou constitués des droits de superficie distincts et permanents (DDP), actuellement gérés par la FTI. Il s'agit de 137 parcelles à valoriser, qui constitueront les « outils principaux » de la Fondation PAV.

La seconde catégorie est constituée des terrains sis dans le périmètre PAV, sur lesquels sont constitués des DDP ou sur lesquels des immeubles sont érigés,

actuellement gérés par le canton, par le biais de son office des bâtiments. Il s'agit d'immeubles de rendement, qui ne sont pas appelés, a priori, à muter dans les prochaines décennies. Le rendement de ces 18 parcelles doit servir à alimenter les liquidités de la Fondation PAV.

Enfin, la troisième catégorie est constituée des terrains industriels situés en dehors du périmètre du PAV et qui ne seront remis à la Fondation PAV que pour lui permettre de les retransférer, de manière onéreuse, à la FTI. Ce n'est donc qu'à titre exceptionnel et de façon provisoire que la fondation deviendra propriétaire de terrains en dehors du périmètre PAV.

Les modalités du transfert des terrains de cette troisième catégorie sont réglées dans une promesse d'achat et d'échange conclue entre le canton de Genève et la FTI en décembre 2015 (ci-après : la promesse). Un avenant à celle-ci sera conclu, en marge de l'adoption du présent projet de loi, de façon à préciser dans quelles conditions les terrains seront transférés en propriété à la FTI. En effet, l'acte signé réserve au canton le droit de se substituer un tiers dans l'exécution de la promesse et prévoit que les terrains seront alternativement échangés contre d'autres terrains ou rachetés par la FTI. Dans le cadre du démarrage de la Fondation PAV, il est prévu que ces terrains industriels soient rachetés par la FTI à la valeur fixée dans la promesse, soit pour un montant de 60 millions de francs.

L'importante dotation au bénéfice de la Fondation PAV lui permettra, conformément au business plan établi, d'être autonome financièrement. Par conséquent, une dotation complémentaire ne devrait pas être nécessaire. L'autonomie financière de la fondation présente également l'avantage, déjà évoqué, de lui offrir une meilleure image face à de potentiels bailleurs de fonds, qui par hypothèse pourraient être sceptiques à l'idée d'octroyer un crédit à une entité nouvellement créée et inconnue sur le marché. De plus il sera plus aisé à la fondation de pouvoir travailler sur ses propres terrains.

Al. 2 Modalités du transfert de propriété

Le transfert de propriété à la Fondation PAV est prévu sur la simple présentation par le Conseil d'Etat, au registre foncier, d'un exemplaire de la loi. L'inscription au journal puis au grand livre et la publication du transfert de propriété dans la FAO suivront ensuite selon les règles ordinaires.

Art. 3 Missions

Al. 1 La mission principale

L'alinéa 1 pose le principe d'une fondation destinée à procéder à la libération des biens-fonds afin de les mettre à disposition des projets immobiliers à réaliser dans le périmètre PAV. Il s'agit du cœur de sa tâche de

facilitateur, puisqu'elle est appelée à entrer en dialogue avec les occupants actuels du PAV pour trouver, de concert avec ceux-ci, des solutions permettant la libération des biens-fonds, qu'il s'agisse des conditions de départ ou de l'octroi d'un nouveau droit de superficie à l'intérieur du périmètre PAV ou hors périmètre. L'intégralité de ce volet en lien avec les entreprises se fera en étroite collaboration avec la FTI.

Les missions particulières de la Fondation PAV sont précisées dans la loi. La liste est exemplative et est complétée par une clause plus générale.

L'alinéa 1 clarifie également l'obligation, pour la Fondation PAV, de remettre les terrains acquis en droit de superficie à des entités privées ou publiques, à l'exception des terrains nécessaires à la réalisation des infrastructures et équipements publics définis selon une acception large incluant les espaces publics, notamment routiers. Cela signifie que les parcelles seront développées par des promoteurs privés, des coopératives d'habitation, des entités publiques, parmi lesquelles les fondations immobilières, la FPLC, etc. Il n'a, à dessein, pas été spécifié dans quel délai les terrains devront être remis en droit de superficie. Selon les prévisions établies, il est estimé que la durée du portage financier par la Fondation PAV sera d'environ 10 ans. Il est donc prévu que les terrains soient remis en droit de superficie dans ce délai. Il ne serait cependant pas opportun de fixer dans la loi un délai de 10 ans, entre autres parce qu'une telle disposition n'aurait pas d'autre portée que programmatique et qu'un tel délai ne peut être garanti au vu des droits de superficie existants et de l'adoption respectivement l'entrée en vigueur des PLQ PAV. Elle serait de toute façon dépourvue de sanctions applicables.

Les caractéristiques des droits de superficie pourront être précisées dans les statuts de la Fondation PAV.

Par ailleurs, l'alinéa 1 traite du partage des rôles entre la Fondation PAV et la FTI : la FTI reste la principale responsable de la relocalisation des entreprises industrielles dans le PAV, ou hors PAV mais elle peut, dans ce cadre, être soutenue par la Fondation PAV, qui jouera alors un rôle de support.

Al. 2 Les missions en particulier

Dans le détail, les missions sont les suivantes :

- lettre a : cette clause complète l'alinéa 1, en prolongeant la mission de libération des biens-fonds par celle de les valoriser. La création de conditions-cadres idéales au développement du périmètre doit faciliter le dépôt, par des tiers, de requêtes en autorisation de construire. Enfin, cette mission souligne que le rôle de la Fondation PAV n'est pas de développer elle-même le périmètre. Elle n'agit ni comme promoteur, ni comme constructeur, ni comme développeur, mais comme facilitateur, en mettant

en place les conditions-cadres dont d'autres acteurs immobiliers auront besoin;

- lettre b : cette clause rappelle que la Fondation PAV peut devenir propriétaire d'autres immeubles que ceux dont elle sera dotée initialement. En même temps, la disposition confine le champ d'action de la Fondation PAV à la réalisation des objectifs fixés par la loi 10788, du 23 juin 2011. Il est dès lors exclu que la fondation puisse devenir propriétaire d'immeubles ne servant que de source de rendement, s'ils ne sont pas directement liés à la réalisation desdits objectifs. Il n'a volontairement pas été spécifié que la fondation ne peut détenir que des terrains situés dans le périmètre PAV, puisque lors de sa création, elle sera dotée de terrains industriels situés hors-périmètre, qu'elle transférera ensuite à la FTI contre paiement. La détention de terrains hors-périmètre doit toutefois rester exceptionnelle et conditionnée à l'atteinte d'objectifs bien définis;
- lettre c : cette clause ancre l'intention du législateur de qualifier les opérations foncières effectuées par la Fondation PAV en tant qu'opérations d'aménagement au sens de l'article 98 Cst-GE, donc du ressort du Conseil d'Etat;
- lettre d : cette disposition traite directement du rôle de la Fondation PAV dans la réalisation des infrastructures et équipements publics au sein du périmètre PAV. Pour faciliter cette réalisation par le canton ou les communes, la fondation cèdera les emprises nécessaires au domaine public. La référence aux conditions conventionnelles déjà établies vise surtout la convention cadre de collaboration conclue avec les communes de Genève, Carouge et Lancy. Celle-ci prévoit en effet qu'en principe, la cession des surfaces nécessaires aux infrastructures et équipements publics communaux aux infrastructures particulières est prévue dans le cadre des PLQ PAV, au profit de la commune concernée et à titre onéreux, pour une valeur qui ne devrait pas dépasser 100 F/m²;
- lettre e : la Fondation PAV n'aura pas de compétences ou de missions plus étendues en matière de construction et de développement que ce que lui permet son rôle de propriétaire foncière. Par conséquent, cette clause doit être lue en parallèle avec l'alinéa 7 de l'article 3, qui exclut des missions de la fondation, les activités de promotion et de développement. La fondation sera toutefois appelée à participer, au titre de propriétaire foncier, à l'adoption des PLQ PAV. Ces plans présentant un degré de précision élevé quant aux éléments qu'ils fixent, la participation de la fondation permettra de faire entendre sa voix et ses préoccupations dans l'aménagement des quartiers, sans toutefois qu'elle ne le fasse en tant que constructeur ni en tant qu'aménageur mais comme futur superficiant;

- lettre f : cette disposition constitue une clause générale délimitée, puisqu'il est rappelé que la Fondation PAV ne peut remplir que des missions qui rentrent dans le cadre de son but et qu'elle est tenue au respect des équilibres fixés par la loi 10788. Cette double restriction, de même que la limitation géographique du champ d'activité de la fondation, encadre de façon suffisante les actes de la fondation.

Al. 3 Les actes de la Fondation PAV

Cette disposition est une clause de principe qui n'appelle pas de commentaire particulier.

Al. 4 et 5 Collaboration avec la FTI et la FPLC

La Fondation PAV collaborera avec la FTI et la FPLC. Il est important de noter que leurs activités n'entreront pas en concurrence, pour les motifs déjà exposés ci-dessus. La FTI restera la principale responsable de la relocalisation des entreprises industrielles, la FPLC conservera sa mission de mettre en valeur ses biens-fonds en vue de la création de logements d'utilité publique par ses attributaires légaux. Les points de contact qui existeront nécessairement, du fait que le périmètre d'activité de la Fondation PAV est également, en partie, celui de la FTI et de la FPLC, seront réglés par des conventions de collaboration, conclue entre la Fondation PAV et chacune des deux autres entités. Ces démarches seront coordonnées par le canton.

La convention de collaboration avec la FTI réglera également les modalités de perception des rentes ainsi qu'un éventuel soutien de la FTI en termes de personnel pendant la phase de démarrage de la Fondation.

Al. 6 Collaboration avec les privés

Cette disposition est à caractère programmatique. Elle fixe le principe selon lequel la Fondation PAV collabore avec les partenaires privés (entre autre futurs porteurs de projet et futurs superficiaires) et prend en compte les besoins des entreprises actuellement implantées dans le périmètre PAV. Leurs intérêts seront notamment pris en considération lors des démarches de relocalisation, dans lesquelles la Fondation PAV interviendra en qualité de facilitateur (cf. supra). Elle sera engagée à ce titre à rechercher des solutions équitables pour les entreprises actuellement présentes comme pour les promoteurs sur lesquels la majeure partie des impenses (comprenant notamment les coûts liés au départ des occupants actuels des parcelles) sera reportée, respectivement reportée sur les plans financiers des opérations immobilières.

Al. 7 Précision du rôle de la Fondation PAV

L'alinéa 7 doit se lire conjointement avec les alinéas 1 et 2 de l'article 3. Il exclut que la fondation joue le rôle d'un maître d'ouvrage et agisse comme

promoteur. L'accent est mis sur le rôle de la fondation comme facilitateur, appelé à créer des conditions-cadres idéales pour que d'autres entités (privées ou publiques) puissent développer le périmètre conformément au plan d'affectation applicable.

Art. 4 Financement et ressources

Al. 1 Autonomie financière

Cette disposition fixe le principe de l'auto portance financière de la Fondation PAV, étant précisé que le business plan confirme sa capacité à faire face à ses engagements. Par la dotation initiale d'une valeur avoisinant les 600 millions de francs, la fondation doit pouvoir être autonome financièrement tout au long de sa durée de vie. Selon les projections établies et en fonction des hypothèses retenues à ce jour dans le business plan, il n'est donc pas prévu de procéder ultérieurement à des dotations complémentaires.

Al. 2 Ressources de la Fondation PAV

Les ressources de la fondation peuvent être de différents types. Les lettres a et c reflètent l'article 31, alinéa 1, lettres d et f, LOIDP.

Les rentes de superficie ne constitueront un revenu de la Fondation PAV que dans la mesure où elles ne sont pas attribuées à la FTI, selon la convention d'objectifs conclue entre la République et canton de Genève et la FTI en novembre 2015. Ceci a été pris en compte dans les hypothèses du business plan. A ce titre, l'article 6 est réservé. La lettre d reflète l'article 31, alinéa 1, lettre e LOIDP.

Al. 3 Emprunts

Conformément à l'article 31, alinéa 2 LOIDP, la Fondation PAV pourra emprunter sur le marché des capitaux. Cet alinéa délègue au Conseil d'Etat la compétence de fixer les limites des emprunts considérés comme acceptables. Cette limite doit permettre, dans le respect de l'autonomie financière de la fondation, de ne pas dépasser un certain taux d'endettement, que le business plan fixe à 67%. Cette règle doit se comprendre en lien avec l'article 16, qui prévoit le retour à l'Etat, après 40 ans, des biens de la Fondation PAV. L'Etat doit donc, selon les principes de bonne gouvernance, mettre en œuvre les moyens nécessaires pour s'assurer que le taux d'endettement de la fondation, dont il reprendra à terme les éventuelles dettes, demeure dans des limites acceptables.

Dans le même esprit, par analogie avec la règle valable en matière de cautionnement, l'autorisation de contracter des emprunts supérieurs à 50 millions de francs doit être de la compétence du Grand Conseil.

Al. 4 Droits de gage

La possibilité, ouverte à la Fondation PAV, de grever ses immeubles de droits de gage doit lui permettre de lever des fonds sans recourir à une dotation complémentaire ni à un cautionnement du canton ou des communes. La constitution de droits de gage est limitée par des prescriptions fédérales, soit la loi fédérale réglant la poursuite pour dettes contre les communes et autres collectivités de droit public cantonal, du 4 décembre 1947, qui prévoit expressément que les biens du patrimoine administratif ne doivent être ni saisis ni réalisés aussi longtemps qu'ils sont affectés à un service public (art. 9 et 10). Par voie de conséquence, cette mise en gage n'est possible que lorsque l'immeuble est utilisé pour en tirer des revenus (patrimoine financier). Toute mise en gage devra être appréciée au regard de cette disposition. En principe, la majeure partie des immeubles de la Fondation PAV fera partie du patrimoine financier.

Art. 5 Engagements financiers de l'Etat et des communes de Genève, Carouge et Lancy

Al. 1 Cautionnement

La Fondation PAV est conçue pour être autonome financièrement notamment par l'importance de la dotation. Il en résulte qu'elle devrait être en état de fonctionner sans dotation complémentaire. Toutefois, les missions qui lui sont confiées requièrent une importante capacité financière, qui nécessitera à certaines occasions de lever des fonds. La Fondation PAV étant inconnue sur le marché des capitaux, un cautionnement de l'Etat, le cas échéant, des communes devrait lui permettre d'obtenir de meilleures conditions d'emprunt auprès des bailleurs de fonds. Le cautionnement envisagé est un cautionnement simple, au sens de l'article 495 du code des obligations (CO). Le seuil mentionné pour solliciter l'autorisation du Grand Conseil s'entend bien entendu par opération foncière.

Al. 2 Cautionnement des communes de Genève, Carouge et Lancy

La Fondation PAV pourra également recourir au cautionnement des communes avec leur consentement en cas de nécessité. En effet, les communes sont impliquées dans le processus de développement du PAV. Le recours à une pluralité de collectivités publiques susceptibles de cautionner un emprunt de la fondation aura un effet positif sur la dynamique du PAV, puisqu'elles auront toutes un intérêt non seulement idéal mais également financier à la bonne réussite du projet. Ceci pourrait minimiser les risques de blocage.

Le cautionnement des communes sera pour le surplus soumis aux règles y relatives fixées dans la loi sur l'administration des communes (LAC), du 13 avril 1984.

Al. 3 Rémunération du cautionnement

Il est prévu que le cautionnement puisse être gratuit ou rémunéré, selon des conditions à définir en fonction des circonstances, notamment de la capacité financière de la Fondation PAV le moment venu.

Le cautionnement n'aura d'impact sur les finances de l'Etat que si le bailleur de fond fait effectivement appel à la caution.

Art. 6 Respect des engagements contractuels

Dans le cadre du développement du PAV, le canton de Genève a pris différents engagements envers la FTI, les communes de Genève, Lancy et Carouge, de l'ASLOCA et du comité référendaire « Non au mirage du Praille-Acacias-Vernets » ainsi qu'envers quelques propriétaires et superficiaires privés.

Les différents engagements repris ne sont pas listés, ni dans la loi, ni dans une éventuelle annexe. Un tel degré de détail n'est pas opportun. En effet, en cas d'oubli, une liste risquerait de créer l'impression – erronée – que le maintien des engagements dépend de ladite liste, alors qu'il ne dépend que de la teneur de l'accord. Par ailleurs, certains accords, notamment avec des privés, n'ont pas vocation à être diffusés largement.

Les engagements pris par le canton de Genève envers la Communauté des communes urbaines (communes de Genève, Lancy et Carouge) seront respectés, notamment en lien avec les conditions de cession de terrains pour les infrastructures et équipements publics qui sont tous deux couverts par ladite convention.

Les rentes issues des droits de superficie existants demeureront allouées dans le respect de la convention d'objectifs conclue entre le canton et la FTI. Selon cet accord, les rentes des DDP industriels restent acquises à la FTI jusqu'à la constitution d'un nouveau droit de superficie, mais en aucun cas au-delà de 25 ans dès l'entrée en vigueur du premier PLQ PAV, tel qu'indiqué dans ladite convention d'objectifs.

Art. 7 Gouvernance

L'article 7 trouve sa source dans l'article 47 LOIDP, qui fixe les organes minimaux dont une institution de droit public doit disposer.

Art. 8 Compétences du conseil de fondation

Al. 1 Rôle du conseil de fondation

Conformément à l'article 49, alinéa 1 LOIDP, le conseil de fondation est institué comme organe suprême de la Fondation PAV. C'est à lui que revient la conduite de la fondation, dont il est responsable de la gestion. La fréquence de ses réunions n'est pas fixée dans la loi. Elle pourra l'être dans les statuts, en fonction des besoins, et être réadaptée si nécessaire par une modification des statuts, soumise à l'approbation du Conseil d'Etat.

Al. 2 Attributions

Cet alinéa reprend en substance le contenu de l'article 49, alinéa 2 LOIDP, avec quelques différences cosmétiques. La lettre d précise que le directeur général est nommé par le conseil de fondation, mais que la nomination n'est toutefois effective qu'une fois ratifiée par le Conseil d'Etat. Le droit de regard du Conseil d'Etat sur la nomination du directeur général est important compte tenu de l'importante dotation de la Fondation PAV en biens-fonds de l'Etat et du rôle d'interface de la fondation avec le canton. La rémunération du directeur général et celle des autres membres de la direction générale devront également être approuvées par le Conseil d'Etat, conformément à l'article 52 LOIDP.

Al. 3 Comités

Le conseil de fondation a la possibilité de créer des comités spécifiques selon les circonstances. Ces comités fonctionnent selon les attributions fixées par le conseil de fondation. Leurs obligations de reporting seront fixées dans les statuts ou le règlement interne.

Le conseil de fondation vise à doter ces comités des personnes les plus à même de remplir les tâches déléguées, sur le plan des connaissances techniques et de l'expérience.

La possibilité de créer un comité d'audit répond à des exigences de bonne gouvernance, qui touchent depuis plusieurs années les entités publiques de la même manière que les entreprises publiques.

Art. 9 Composition du conseil de fondation

Al. 1 Composition

La composition proposée du conseil de fondation est celle d'un conseil à nombre restreint de personnes. Une représentation de chaque parti politique a été écartée à dessein. Outre les risques d'une politisation accrue, qui pourrait entraîner des blocages ou des divergences d'intérêts inconciliables, un trop grand nombre de membres du conseil risquerait de diminuer son efficacité et

sa capacité à prendre des décisions. Ce conseil doit être réactif et être en capacité de porter le projet.

Dès lors qu'il est composé d'un nombre impair de membres, le conseil de fondation pourra prendre ses décisions à la majorité, sans qu'il ne soit nécessaire d'attribuer une voix prépondérante au président.

- lettre a : le président est désigné par le Conseil d'Etat, sans autre précision de sorte à pouvoir proposer des profils différents en fonction de l'avancement du projet sur l'ensemble de la durée d'existence de la Fondation PAV;
- lettre b : le projet se développant sur le territoire de 3 communes, il est important qu'un portage politique fort soit consacré par la présence d'un Conseiller administratif par commune;
- lettre c : cette disposition prévoit que les compétences recherchées chez ces personnes seront l'urbanisme, l'économie, la gestion de projet et la sociologie. Ces personnes devront disposer soit de connaissances techniques ou d'une expérience reconnue dans ces mêmes domaines, dont celui de la défense des locataires et celui de l'immobilier. Elles ne devront pas nécessairement être membres d'une association professionnelle ou de défense d'intérêts, mais devront présenter une légitimité suffisante par rapport aux milieux qu'elles représentent.

Al. 2 Observateurs

Deux personnes supplémentaires assisteront aux séances du conseil de fondation au titre d'observateurs sans droit de vote : un représentant du département en charge de l'aménagement, conformément à l'article 26, alinéa 1 LOIDP ainsi qu'un représentant de la FTI. Ce dernier assurera la liaison entre les deux entités, nécessaire au vu de la proximité des missions de chacune d'elles. Les modalités du reporting, l'accès aux documents, etc. pourront être réglées dans la convention de collaboration conclue entre la Fondation et la FTI.

Al. 3 Exception aux règles générales de la LOIDP

Les articles 14 à 24 LOIDP contiennent les règles générales pour les diverses institutions de droit public s'agissant du conseil de fondation, notamment sur la durée du mandat, les modalités de nomination et de révocation, la rémunération, les incompatibilités et les divers devoirs généraux des membres du conseil.

Cet alinéa précise que ces règles s'appliquent de manière différenciée aux membres représentant les communes de Genève, Carouge et Lancy par rapport aux autres membres du conseil de fondation. Cette distinction s'explique par

le fait que les membres issus des conseils administratifs des trois communes représentées risquent nécessairement de se retrouver dans des situations où les intérêts de leur commune pourraient ne pas être rigoureusement les mêmes que ceux de la Fondation PAV. Il s'agit là toutefois de divergences d'intérêts potentielles, qui, si elles devaient se matérialiser dans un cas concret, déclencheraient l'application de l'article 20 sur la récusation. Les avantages d'une représentation des communes concernées quant à la concertation qu'elle implique vu la localisation géographique du PAV priment toutefois sur les risques d'une situation de blocage qu'une récusation pourrait engendrer. La LOIDP prévoit également à son article 18 des règles qui visent à empêcher la nomination de toute personne qui pourrait présenter des liens d'intérêts professionnels ou économiques avec le périmètre PAV dans lequel la Fondation est active.

En revanche l'article 20 LOIDP, qui porte sur la récusation, s'applique lui de façon égale à l'ensemble des membres du conseil de fondation. Il sied de préciser que l'article 20 LOIDP renvoie lui-même aux règles de la loi sur la procédure administrative.

Art. 10 Direction

Cette disposition est conforme aux articles 50 et 51 LOIDP.

Art. 11 Organe de révision

Cette disposition complète l'article 53 LOIDP. L'activité de l'organe de révision est résumée dans un rapport écrit, qui se prononce sur les contrôles effectués ainsi que sur leur résultat. Ce rapport est transmis au conseil de fondation, qui l'examine en présence de l'organe de révision. De la sorte, le conseil est en mesure de demander d'éventuelles clarifications.

Art. 12 Exonération fiscale

La Fondation PAV est exonérée de tous les impôts pour lesquels une exonération est envisageable. Cette exonération ne provoque pas de distorsion de concurrence avec d'autres acteurs immobiliers, dès lors que la fondation n'agira pas comme maître d'ouvrage ou promoteur. La fondation devra formellement déposer une demande d'exonération auprès de l'administration fiscale cantonale.

Art. 13 Participation à des personnes morales

Al. 1 Personnes morales de droit privé

La Fondation PAV pourra détenir des participations dans des personnes morales de droit privé. La détention est prévue de façon plus large que dans la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), qui ne mentionne que les participations majoritaires (art. 49, al. 2 LGAF) et exige alors que l'Etat en garde le contrôle.

La Fondation PAV n'est cependant pas soumise à l'article 49 LGAF selon l'article 3, alinéa 2, de ladite loi. Par conséquent, elle peut détenir des participations tant majoritaires que minoritaires dans des personnes morales de droit privé. Ces participations doivent toutefois lui être utiles pour la réalisation du but et l'accomplissement des missions qui lui sont assignés.

Al. 2 Entités de droit public

La participation de la Fondation PAV au capital d'autres fondations ou entités de droit public n'appelle pas de commentaires particuliers, elle reflète la règle s'appliquant à l'Etat selon l'article 49, alinéa 2 LGAF.

Cette disposition pourrait permettre, par exemple, à la Fondation PAV de créer des « sous-véhicules » pour valoriser les parcelles dans les différents secteurs du PAV de façon ciblée.

Al. 3 Nantissement

Le nantissement des parts dans des personnes morales renforce l'éventail des outils à disposition de la Fondation PAV pour mener à bien ses missions dans le respect du principe de l'auto portance.

Art. 14 Dissolution

Selon l'article 1, alinéa 4, la durée de la Fondation PAV est limitée à 40 ans, mais elle peut être dissoute plus rapidement si elle a achevé ses missions avant cette échéance. L'article 15 définit donc l'affectation de la fortune de la fondation lors de sa dissolution.

Les biens de la Fondation PAV seront dévolus au canton de Genève. La loi ne contient pas d'autres précisions, afin de permettre au Grand Conseil, le moment venu, de se prononcer librement sur l'affectation concrète des biens de la fondation en prenant en compte les circonstances au moment de la dissolution. Il est, en effet, peu judicieux de déterminer 40 ans plus tôt comment seront affectés les biens de la fondation.

La dissolution de la Fondation PAV, bien que déjà prévue dans la loi la constituant, demeure de la compétence du Grand Conseil, selon l'article 6 LOIDP.

Art. 15 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixera l'entrée en vigueur de la loi. En parallèle, une modification de l'Annexe III « Référentiels comptables applicables aux entités » du règlement sur l'établissement des états financiers (D 1 05.15) sera effectuée, de façon à inclure la Fondation PAV parmi les entités concernées soumises aux normes comptables internationales (sous chiffre 10A). La Fondation PAV sera également intégrée dans le périmètre de consolidation des états financiers de l'Etat en raison de l'importance de son capital de dotation.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis financier (art. 30 RPFGB – D 1 05.04)*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*
- 3) *Business plan*
- 4) *Plaquette de présentation de janvier 2017*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.
- ♦ Objet : Projet de loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV)
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : 02.30.447000 / 447030

Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : M 02 Gestion des actifs et des passifs des patrimoines financier et administratif et P04 Gestion du patrimoine de l'Etat (bâtiments et biens associés)

- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :

oui non Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mios de F)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Dès 2024
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)
Total revenus	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)
Résultat net	-0.9							

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :

oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au projet de budget de fonctionnement dès 2017, conformément aux données du tableau financier.

Si elles ne sont pas inscrites au projet de budget de fonctionnement 2017:

- oui non - Un amendement au projet de budget 2017 sera déposé.
- oui non - Un crédit supplémentaire de fonctionnement en 2017 sera déposé.
- oui non Les incidences financières de ce projet de loi seront inscrites au plan financier quadriennal 2017-2020 lors de sa prochaine actualisation.
- oui non Autre(s) remarque(s) : le projet de loi prévoit que le Conseil d'Etat est autorisé à renoncer à la rémunération du cautionnement, ce qui constitue une exception à l'article 46 de la LGAF.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 9.01.17 Signature du responsable financier (DALE) :

Genève, le : 9.01.2017 Signature du responsable financier (DF) :

2. Approbation / Avis du département des finances

- oui non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : -

Genève, le : 9 janvier 2017 Visa du département des finances :

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 9 janvier 2017.

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DECOULANT DU PROJET
Projet de loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV)**

Projet présenté par Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

(montants annuels, en mio de F)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	dès 2024
TOTAL charges de fonctionnement	0.00							
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	-0.85							
Revenus [40 à 46]	-0.85	-0.85	-0.85	-0.85	-0.85	-0.85	-0.85	-0.85
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	-0.85							

Remarques :

- cette simulation prend en compte le capital de dotation attribué par l'Etat et qui se compose d'apport d'immeubles pour un montant de 600 millions de francs
- l'impact présenté sur les revenus correspond à la perte des rentes de DDP et des loyers suite à cette dotation de l'Etat à la Fondation.

Date et signature du responsable financier (DALE) :

9.01.2017

Date et signature du responsable financier (DF) :

9 janvier 2017

La Fondation PAV (FPAV) Business plan

Vision et mise en oeuvre, prévisions chiffrées



Image © Dupraz & Byrnie



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

PODF THORNBURG LIA

LV/02.12.2016 - Page 1

Sommaire

• L'essentiel en bref : La FPAV, moteur de la mutation urbaine du PAV

- Rappel des objectifs du PDQ PAV
- Les missions de la FPAV
- Le business model de la FPAV
- Les hypothèses de base du business plan
- Les données foncières
- Les conclusions du business plan
- Les contributions de la FPAV aux objectifs du PDQ PAV

• Rôles et prestations de la FPAV : Que va faire concrètement la FPAV ?

- Les implications des missions de la FPAV
- L'inventaire cartographique des parcelles en dotation
- La gestion des parcelles en dotation
- Le potentiel de développement des parcelles FPAV
- La planification du lancement des valorisations des parcelles FPAV
- Le coût de mise à disposition des parcelles FPAV (impenses)
- La récupération des impenses
- L'évolution des rentes des parcelles de la FPAV

• La FPAV, son environnement et ses partenaires : Dans quel contexte et avec qui la FPAV va-t-elle travailler ?

- Les données globales du PAV
- Les titulaires de contrats de DDP (superficiaires actuels)
- Les propriétaires fonciers
- Les promoteurs immobiliers
- Les locataires
- La synthèse par type d'acteurs

• Le fonctionnement de la FPAV : comment ça marche ?

- L'acquisition de DDP
- L'attribution de DDP, critères de choix et conditions
- La coordination générale de la FPAV avec les services de l'Etat de Genève et les Villes de Genève, Lancy et Carouge
- Le choix de la forme juridique de l'entité
- Les coûts de fonctionnement de la FPAV

• La gouvernance, le management et les RH de la FPAV : Comment la FPAV sera-t-elle gérée ?

- La gouvernance – schéma synthétique
- Les organes
- Les ressources humaines
- Les autres ressources

• La FPAV en chiffres : Combien ça coûte ?

- Les résultats annuels
- Les flux de fonds
- L'évolution du bilan
- Le financement
- Les hypothèses complémentaires de la modélisation
- L'analyse des risques
- L'analyse de sensibilité

• Les annexes



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

PODF THORNBURG LIA

L'essentiel en bref

La FPAV, moteur de la mutation urbaine du PAV



Image © Dupraz & Byrnie



LV/02.12.2016 - Page 3

Rappel des objectifs du PDQ PAV

- Initié dans les années 2000, le PAV est un projet de mutation urbaine de grande envergure, qui vise à développer une zone de 230 hectares située sur les communes de Genève, Carouge et Lancy - dont 140 hectares font l'objet d'une modification de zone traduite par la loi 10788, dénommés ci-après périmètre PAV (LMZ). Initialement zone artisanale et industrielle, elle est appelée à évoluer en un espace important d'usage mixte, combinant logements et activités. Contrairement à la situation de nombreuses opérations de mutation urbaine menées en diverses villes d'Europe et d'ailleurs, le périmètre PAV est densément occupé et animé (3'000 habitants et 20'000 emplois), rendant la mutation d'autant plus complexe.
- La mutation du périmètre PAV (LMZ) devait permettre de réaliser 11'000 nouveaux logements et 11'000 nouveaux emplois (1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi), sur la base de l'application de la loi 10788 actuellement en vigueur. Pour des raisons de besoin de logements supplémentaires et de mixité, l'objectif a été recalibré à 12'400 nouveaux logements et 6'200 nouveaux emplois (2 logements nouveaux pour un nouvel emploi). Un projet de loi est en cours de traitement par le Grand Conseil.
- L'Etat de Genève étant propriétaire de 56% de la surface de parcelles à valoriser dans le périmètre PAV (LMZ), il dispose d'un levier significatif pour mettre en œuvre diverses politiques publiques en urbanisme, logement, promotion économique, mobilité, énergie, culture, etc... , en définissant notamment des critères particuliers d'affectation.



Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

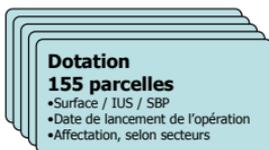
LV/02.12.2016 - Page 4

Les missions de la FPAV

- Afin de contribuer à la réalisation de cette mutation urbaine, et plus particulièrement à la libération des terrains, le Conseil d'Etat a décidé en juin 2015 d'étudier la création d'une nouvelle entité chargée en particulier de «faciliter les opérations de délocalisation des entreprises du PAV et de mise en œuvre du projet PAV ».
- L'objectif principal sera de mettre en place les conditions cadres du développement urbain et ce pour le compte de l'Etat de Genève.
- Cette entité publique revêtira la forme d'une fondation de droit public et sera dotée d'actifs par l'Etat de Genève. Certaines compétences de nature non régaliennes exercées par divers services de l'Etat de Genève, dont l'OBA et la DPOF seront exercées par la FPAV dans le périmètre PAV (LMZ). Les missions assignées sont les suivantes :
 - Élaborer et mettre en œuvre une stratégie publique de libération foncière nécessaire à la réalisation du projet PAV (acquisition de DDP, démolition et dépollution);
 - Développer toute opération favorisant la libération du foncier, respectivement participer en collaboration avec la FTI à la relocalisation des entreprises;
 - Gérer les aspects fonciers et financiers des droits à bâtir et des biens-fonds privés de l'Etat de Genève en vue de leur valorisation et leur mise à disposition à des investisseurs publics et privés pour la réalisation du projet urbain PAV, dont la mise en œuvre de la politique du logement d'utilité publique;
 - Participer de manière circonstancielle à des opérations de développement ou de valorisation, notamment par le biais d'élaboration d'avant-projets (DR), ou de préfinancement d'équipements.



Le business model de la FPAV



- La FPAV assurera le « portage » financier et managérial des projets sur les parcelles du périmètre PAV (LMZ) actuellement propriété de l'Etat de Genève, qui seront cédées à la Fondation, et accessoirement éventuellement sur d'autres parcelles.
- Il s'agit d'une mission sur la durée, dont une partie des dépenses initiales ne pourra être récupérée qu'à long terme, en assurant un équilibre financier global à l'opération.

Déroulement schématique pour un DDP

Lancement opération = impenses

- Rachats de DDP
- Coûts de dépollution
- Coûts de démolition

Financement = fonds immobilisés

- Autofinancement
- Emprunts

Mise à disposition = revenus

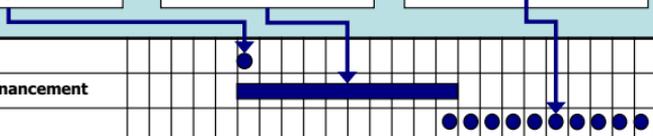
- Remboursement des impenses
- Rente de droit de superficie

Années

Dépenses

Besoin de financement

Recettes



Les hypothèses de base du business plan

- Le business plan a été élaboré sur la base d'hypothèses considérées comme conservatrices, en tenant compte des paramètres suivants, explicités plus en détails dans le corps du présent document.

Hypothèses	Paramètres retenus
Durée de portage des opérations	10 ans
Impenses en CHF/m ² de surface de parcelle, le cas échéant	3'000
Impenses récupérées en CHF/m ² de parcelle, le cas échéant	2'000
Valeur foncière en CHF/m ² de SBP	542 dans tous les secteurs, sauf : 1'000 dans le secteur Etoile
Taux de rente appliqué à la valeur foncière	3,5% pour LUP-HBM 4% autres LUP 6% autres logements & activités
Proportion des parcelles propriété de l'Etat de Genève dans le périmètre PAV (LMZ) cédées à la FPAV	89%
Affectation en % SBP totale (hors persistant) FPAV	67% logement / 33 % activités
Horizon de mise en oeuvre des opérations de valorisation	2018 à 2050
Implication de la FPAV	Limitée aux parcelles en dotation
Date limite ultime de perception des rentes par la FTI	2043
Situation fiscale de la FPAV	Exonération complète



Les données foncières

- Le périmètre PAV (LMZ) couvre 370 parcelles sur le domaine privé (environ 300'000 m² supplémentaires sont du domaine public cantonal et communal). 174 parcelles appartiennent à l'Etat de Genève. La FPAV recevra en dotation 155 parcelles.
- Des projections de densification ont été établies pour tout le périmètre PAV (LMZ), découpé en 7 secteurs. Pour chacun d'eux, tant l'affectation des surfaces que l'intensité d'utilisation du sol ont été définies (voir table en annexe n° 1).
- Les parcelles dont sera dotée la FPAV représentent 44% de la surface de terrains du domaine privé du périmètre PAV (LMZ) et 56% des nouvelles SBP potentielles.

	Etat de Genève	dont FPAV	FTI	Autres	Total
Nombre de parcelles	174	155	74	122	370
Surfaces total parcelles (m ²)	594'233	472'692	234'169	234'655	1'063'057
SBP nouvelle potentielle (m ²)	1'446'520	1'223'184	398'711	333'349	2'178'580
Coefficient densification (ius)	2,43	2,59	1,70	1,42	2,05



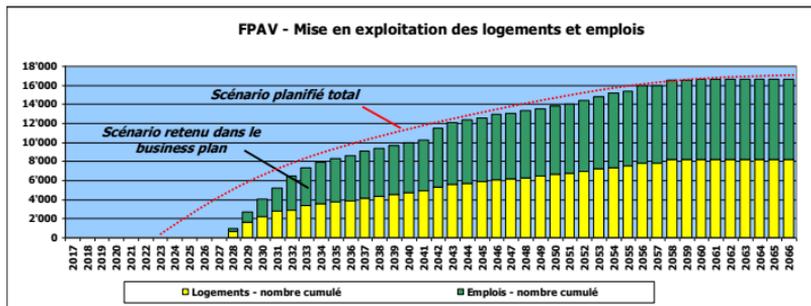
Les conclusions du business plan

- La FPAV est un acteur important et indispensable pour dynamiser la mise en oeuvre de la densification et la mise en place de conditions cadres dans le périmètre PAV (LMZ).
- Le business plan de la FPAV démontre que, sur la base des hypothèses fondamentales qui ont été posées, cette fondation constituera une entité suffisamment solide pour avoir la capacité financière de porter les opérations de valorisation des parcelles dont elle sera dotée. Sur un horizon de 40 ans, les impenses liées à la libération du foncier pour sa mise à disposition aux fins du projet PAV seront largement couvertes par les revenus projetés, démontrant la viabilité de l'opération. La fondation aura en outre une capacité à lever temporairement les fonds nécessaires au financement des valorisations, sans que son endettement n'excède jamais 77% de la valeur de ses fonds propres. Si les opérations sont réalisées selon le calendrier proposé, à l'horizon 2066, la fondation aura dégagé un cash flow cumulé de près de CHF 600 millions et les terrains valorisés pourront être retournés à l'Etat de Genève.
- Le TRI de l'ensemble des opérations menées par la FPAV sur l'horizon couvert par le business plan s'élève à 4,32%, démontrant sa viabilité.
- Le business plan a été élaboré de façon suffisamment précise pour pouvoir être ensuite traduit directement en plans d'action dans la perspectives de la mise en exploitation de la FPAV.



Les contributions de la FPAV aux objectifs du PDQ PAV

- Pour atteindre les objectifs du PDQ PAV et soutenir de façon dynamique sa mise en œuvre, l'implication active d'un acteur fort est essentielle. Le PAV n'est pas une friche industrielle mais une zone déjà urbanisée, habitée et sur laquelle est déployée une intense activité artisanale et industrielle. La FPAV doit être un moteur de sa mutation, en apportant le support nécessaire à l'accélération et à la facilitation de la valorisation.
- Un total de plus de 8'000 logements (19'000 nouveaux habitants) et plus de 8'000 emplois seront créés ou reconduits à terme sur les nouveaux DDP mis en place par la FPAV, sur la base des hypothèses présentées dans ce document. Cela représente environ 56 % du potentiel de développement du périmètre PAV (LMZ).



Rôles et prestations de la FPAV

Que va faire concrètement la FPAV ?

Image © Dupraz & Byrnie



LV/02.12.2016 - Page 11

Les implications des missions de la FPAV

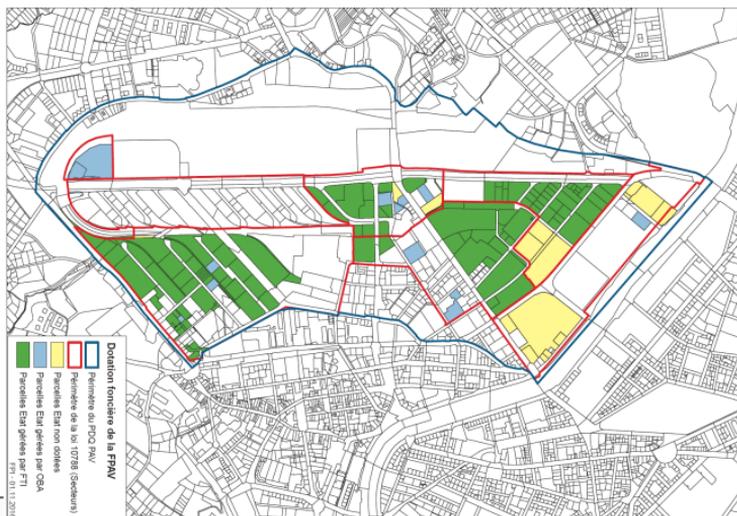
Missions	Implications
Élaboration et mise en œuvre d'une stratégie publique de libération foncière nécessaire à la réalisation du projet PAV.	Maîtrise du foncier pour pouvoir proposer des conditions cadres favorables à une urbanisation ad hoc => rachat des droits de superficie (DDP) + possibilité de racheter des terrains appartenant à des tiers.
Participation à toute opération favorisant la libération du foncier, respectivement la relocalisation des entreprises.	Libération du foncier versus relocalisation = gestion des intérêts respectifs par des moyens ad hoc; Relocalisation des entreprises = mission de la FTI en étroite collaboration avec de la future entité PAV.
Gestion foncière et financière des droits à bâtir et des biens-fonds privés de l'Etat de Genève en vue de leur valorisation et leur mise à disposition, pour la réalisation du projet urbain PAV dont la mise en œuvre de la politique du logement.	Objectif LUP et LGL = impact économique à intégrer dans la planification financière.
Participation à des opérations de développement ou de valorisation, notamment par le biais d'élaboration d'avant-projets (DR), ou de préfinancement d'équipements.	Développement = toutes opérations jusqu'à l'obtention des droits à bâtir (hors projets de construction); Séquencer les opérations afin de maîtriser et optimiser les flux financiers et les risques.



Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 12

L'inventaire cartographique des parcelles en dotation



Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 13

La gestion des parcelles en dotation

- La FPAV sera dotée de parcelles propriété de l'État de Genève, dont 155 sur le périmètre PAV (LMZ), qui se répartissent en trois catégories:
 - Catégorie I : 138 parcelles situées dans le périmètre PAV (LMZ) gérées par la FTI qui feront l'objet de valorisation;
 - Catégorie II : 17 parcelles situées dans le périmètre PAV (LMZ) gérées par l'OBA, dont le rendement net participera aux liquidités de la FPAV;
 - Catégorie III : des parcelles en zone industrielles et artisanales hors PAV d'une valeur de CHF 60 millions, faisant l'objet d'une promesse de vente et d'achat avec la FTI, engagement qui sera repris par la FPAV.
- Les actions de valorisation que la FPAV sera amenée à entreprendre concerneront principalement la catégorie I. A titre exemplatif, ces actions, ramenées à une parcelle, seront schématiquement les suivantes:
 - Réception de la parcelle en étroite collaboration avec le gérant (FTI ou OBA) : mise en place du dossier et visite;
 - Examen et analyse du contrat de DDP et des aspects fonciers;
 - Détermination de la stratégie générale en fonction du plan de phasage et l'avancement des études de PLQ en collaboration avec la DDU PAV;
 - Analyse des potentialités de développement (SBP/affectation);
 - Détermination estimative du coût des impenses (relocalisation, pollution, démolition);
 - Projection financière pour déterminer la fourchette haute de la transaction (pas de déflaponnement);
 - Rencontre et échange avec le superficiaire en étroite collaboration avec la FTI (chaque situation sera spécifique);
 - Etude en collaboration avec la FTI et le superficiaire des options envisageables (implication dans le projet sur site, relocalisation ou autre...); accompagnement du superficiaire dans ses démarches;
 - Recherche active d'opportunités, négociation avec des partenaires potentiels pour le développement d'un projet de construction (limitation du temps de portage) respectivement gestion de la période de latence;
 - Supervision et prise en charge, le cas échéant, des études et travaux visant à libérer la parcelle et à la mettre à disposition du nouveau superficiaire (intégration des impenses dans le plan financier);
 - Mise en place du nouveau contrat de DDP, perception des rentes et facturation des impenses;
 - A l'issue de la durée de vie de la FPAV, restitution des parcelles valorisées à l'État de Genève.



Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 14

La gestion des parcelles en dotation (modalités)

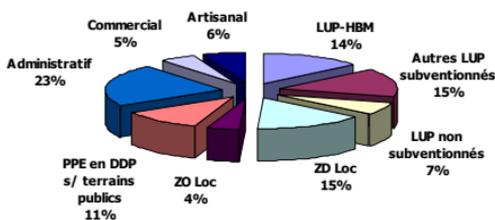
- La FTI va assurer la gestion administrative et comptable de l'ensemble des DDP qu'elle gère déjà pour le compte de l'Etat de Genève. Il convient de rappeler qu'en application d'un accord entre l'Etat de Genève et la FTI (2010), les revenus nets (rentes moins les charges) sont acquis à la FTI jusqu'à la conclusion de nouveaux DDP mais au maximum dans un délai de 25 ans après l'adoption du premier PLQ du périmètre. Il est prévu de mettre au point une convention de collaboration entre la FTI et la FPAV. Cette dernière intègrera également l'aspect de la gestion des DDP.
- La gestion des immeubles de rendement (parcelles catégorie II) assurée actuellement par l'OBA, doit encore être confirmée. Cette gestion sera plus pointue et plus sensible (gestion des baux). Selon les cas une convention ou un mandat devra également être mis en place avec le gérant.



Le potentiel de développement des parcelles FPAV

- Les SBP et les affectations de chaque parcelle dépendent notamment des secteurs dans lesquels elles sont situées. La FPAV sera soumise aux règles d'affectation et de densification qui ont été établies pour l'ensemble du projet PAV.
- Le potentiel final des parcelles reçues en dotation par la FPAV est présenté dans les tableaux ci-après. Ces SBP s'entendent hors les surfaces déjà existantes et persistantes.

Répartition de la SBP totale mise en chantier par la FPAV

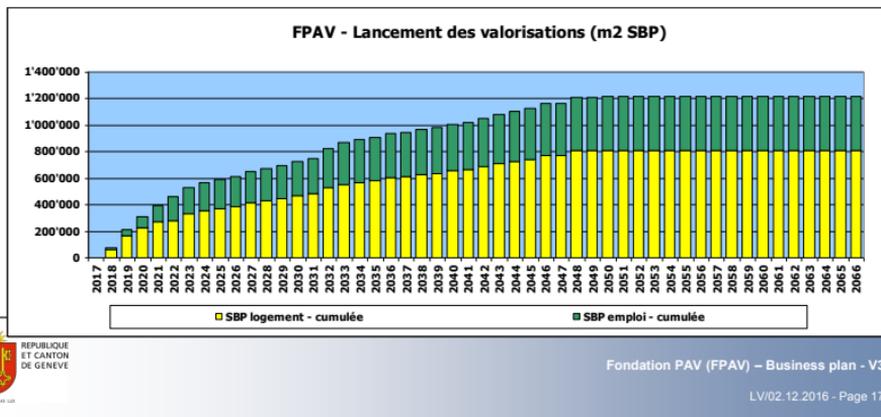


SBP totale (hors persistant, en m²)

Catégorie	SBP totale (m ²)
Logement	814'177
LUP-HBM	169'423
Autres LUP subventionnés	183'541
LUP non subventionnés	84'711
ZD Loc	183'541
ZO Loc	54'125
PPE en DDP s/ terrains publics	138'836
Activités	409'006
Administratif	275'619
Commercial	61'766
Artisanal	71'621

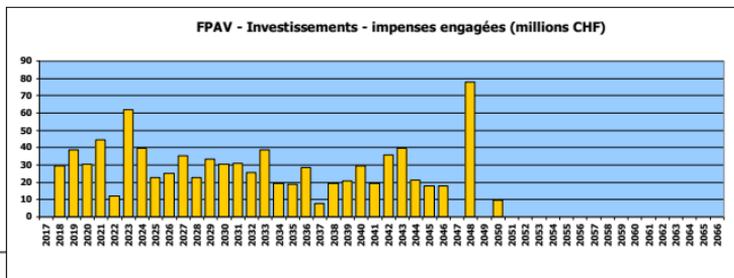
La planification du lancement des valorisations des parcelles FPAV

- Le lancement des valorisations débutera en 2018 et se déroulera selon la volumétrie estimative présentée ci-dessous.
- Pour rappel, le lancement de la valorisation est considéré ici à la date de rachat des DDP par la FPAV, les droits à bâtir n'étant effectivement valorisés, selon les hypothèses posées, que 10 ans après cette date initiale (cf. graphique « Loyers et rentes perçues », page 20).



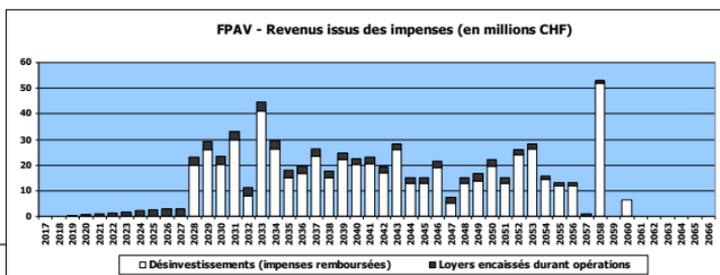
Le coût de mise à disposition des parcelles FPAV (impenses)

- Environ 51 % des parcelles, soit 79 objets, feront l'objet de dépenses de mise à disposition importantes (impenses), pour un budget total de CHF 905 millions, préfinancé à 100% par la FPAV. Elles seront échelonnées et refacturées lors de la mise en œuvre du nouveau DDP à hauteur de CHF 603 millions (pris en charge par les plans financiers), le solde de CHF 302 millions restant à charge de la FPAV (taux de recouvrement 67%).
- Les impenses sont estimées à CHF 3'000 par m2 de surface de terrain en moyenne; elles sont décaissées à la date de lancement de chaque valorisation (acquisition du DDP). Elles sont composées essentiellement des éléments suivants : 1. Montants versées aux superficiaires et/ou entreprises pour que la FPAV puisse disposer des fonciers (rachats de DDP); 2. Coûts de dépollution; 3. Coûts de démolition.



La récupération des impenses

- Les impenses sont, sauf exception, à charge du promoteur de la nouvelle opération et devront être intégrées dans son plan financier. Le temps de portage moyen par la FPAV d'une opération est de 10 ans. Les impenses engagées sont recouvrées à hauteur de 67% en moyenne 10 ans plus tard, soit CHF 2'000 par m² de surface de parcelle. Le solde, soit CHF 1'000 par m² de surface de parcelle, est alors amorti. Le niveau de CHF 2'000 par m² est considéré comme le maximum supportable par les plans financiers des opérations pour que les plafonds de loyers admis en zone de développement soient respectés.
- S'agissant des loyers encaissés, il a été considéré que lorsque la FPAV rachète un DDP, elle percevra alors le loyer de l'objet, déduction faite le cas échéant du paiement de la rente à la FTI. Ces revenus ont été estimés annuellement à 1% du montant des impenses pendant la durée du portage (10 ans).

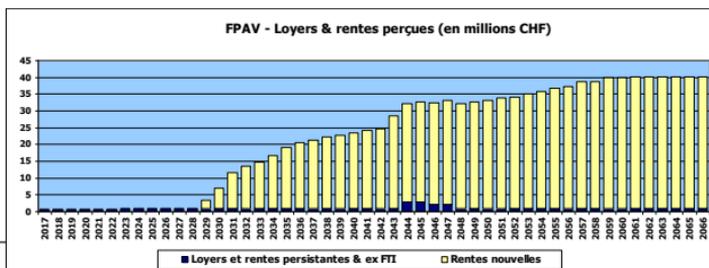


Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 19

L'évolution des rentes des parcelles de la FPAV

- Par hypothèse la perception de la rente sur une parcelle valorisée intervient en moyenne 11 ans après le lancement d'une valorisation. Ces rentes sont perçues par la FPAV, calculées sur la valorisation des m² de SBP par catégorie d'affectation, sur la base d'une grille tarifaire validée par le Conseil d'Etat.
- En vitesse de croisière, une fois la valorisation achevée, la FPAV percevra un total de CHF 40 millions de rentes annuelles de DDP.
- Une partie des parcelles reçues en dotation par la FPAV fait initialement l'objet d'une rente de DDP perçue par la FTI. Cette dernière poursuivra la perception des rentes jusqu'à la date de lancement de l'opération sur une parcelle, mais au maximum pendant 25 ans après l'approbation du premier PLQ du périmètre. Les rentes des parcelles qui n'ont pas été mises en chantier à cette échéance reviendront à la FPAV.



Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 20

La FPAV, son environnement et ses partenaires

Dans quel contexte et avec qui la FPAV va-t-elle travailler ?



Image © Dupraz & Byrnie

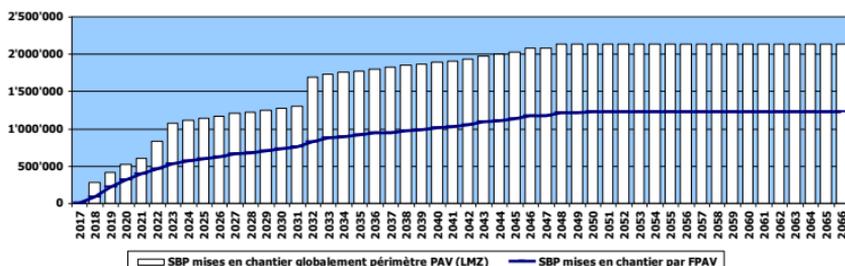


LV/02.12.2016 - Page 21

Les données globales du PAV

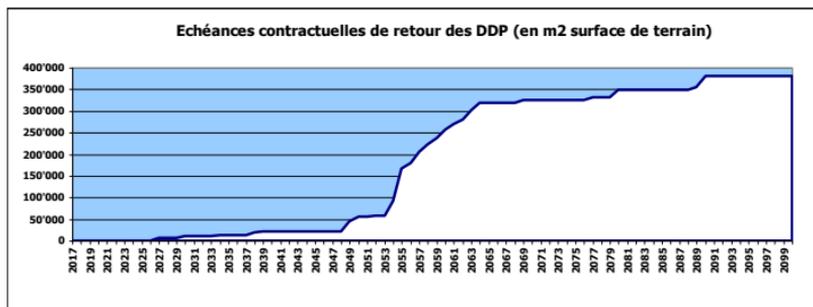
- La mise en valeur des parcelles du périmètre PAV (LMZ) a été échelonnée sur plus de 40 ans pour établir le business plan de la FPAV. Cette hypothèse a été retenue dans toutes les simulations compte tenu du fait que l'entier du périmètre est occupé. La durée entre le lancement des valorisations et la mise à disposition d'une parcelle permettant d'achever une opération a été estimée en moyenne à 10 ans. De ce fait, la modélisation table sur la mise en exploitation de l'ensemble des réalisations d'ici 2060.

Contribution de la FPAV dans le PAV global (en m2 SBP)



Les titulaires de contrat de DDP (superficiaires actuels)

- Une grande partie des parcelles actuellement propriété de l'Etat de Genève sur le périmètre PAV (LMZ) - parcelles dont sera dotée la FPAV - font l'objet de DDP concédés à des entreprises locales. L'échéance moyenne de ces contrats a été estimée à l'horizon de l'année 2054 (hors reconductions). Si aucune démarche pro-active / incitative n'est entreprise, l'urbanisation du périmètre progressera donc peu avant de longues années.



Les titulaires de contrats de DDP (superficiaires actuels - suite)

- Divers types de superficiaires sont actuellement fortement implantés dans le périmètre PAV (LMZ). Les 13 superficiaires actuellement au bénéfice de DDP sur plus de 10'000 m2 de parcelles sont, par ordre décroissant : SOCIETE COOPERATIVE MIGROS-GENEVE, ROLEX SA , SOCIETE IMMOBILIERE DU MARCHE DE GROS DE L'ALIMENTATION, DOMBES SA, FONDATION DU STADE DE GENEVE, DELIFRAIS SA, CITROEN (SUISSE) SA, DEVELOPPEMENT ACASIAS SOCIETE EN COMMANDITE DE PLACEMENTS COLLECTIFS, TAVELLI, NOVERRAZ SA, AC IMMO SA, GETAZ-MIAUTON SA, PREVIGEST SA et HIAG IMMOBILIEEN AG.
 - Certains superficiaires restent fortement attachés à leur emplacement en raison de leur activité; certains sont susceptibles d'être parties prenantes dans les projets futurs alors que d'autre exercent des activités qui ne seront plus compatibles avec la nouvelle zone.
- ➔ **actions FPAV** : Pour dynamiser le processus de mutation urbaine, la FPAV s'efforcera de répondre aux demandes des entreprises désireuses de quitter le PAV dans des conditions économiquement acceptables pour la pérennité de leurs activités sur le canton de Genève et ce tout en étant compatible avec les contraintes financières des nouvelles opérations. Elle négociera le rachat de leurs DDP. Cet enjeu va de pair avec la nécessité de faciliter la libération des terrains en vue du développement urbain. Dans la même optique, la FPAV pourra aussi concéder de nouveaux DDP, à des superficiaires existants ou des investisseurs qui leur sont associés, voire échanger leurs DDP sur des secteurs plus dynamiques.

Les propriétaires fonciers

- Outre l'Etat de Genève et la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (FTI), les propriétaires détenant plus de 10'000 m2 de surfaces de parcelles sur le périmètre PAV (LMZ) sont, par ordre décroissant : SOCIETE COOPERATIVE MIGROS-GENEVE, CAISSE DE PREVOYANCE DE L'ETAT DE GENEVE (CEG), BANQUE PICTET ET CIE SA, COMMUNE DE CAROUGE, PARKER LUCIFER SA, FIRMENICH SA. De la même façon que les superficiaires, ces propriétaires présentent des profils différents, qui peuvent plus ou moins les incliner à investir dans le développement du périmètre, s'associer à des tiers dans ce but, ou être disposés à céder leurs terrains.
- ➔ **actions FPAV** : Coordonner les projets de façon pro-active, en vue d'assurer l'optimisation de l'utilisation des surfaces et des possibilités de densification; stimuler la libération de fonciers adjacents pour des projets de grande envergure couvrant plusieurs parcelles; définir une stratégie d'acquisition foncière qui tienne compte des besoins du projet de régénération urbaine dans son ensemble et des opérations qui seront planifiées par des investisseurs privés.



Les promoteurs immobiliers

- Certains investisseurs immobiliers se sont déjà associés avec des superficiaires ou maîtrisent directement ou indirectement des DDP en vue de développer des projets. C'est notamment le cas des sociétés suivantes : ACACIAS DEVELOPPEMENT SCPC, PREVIGEST SA, HIAG IMMOBILIER, etc.
- Sur certaines parcelles, il pourra être intéressant pour la FPAV d'associer un investisseur immobilier dès le lancement de la valorisation. Ainsi, les questions liées à la libération anticipée du foncier par le superficiaire existant pourront être coordonnées, voire prises directement et intégralement en charge par l'investisseur.
- La FPAV devra également identifier les promoteurs immobiliers susceptibles d'être intéressés aux parcelles disponibles ou en cours de libération qu'elle aura en portefeuille, en vue de stimuler l'intérêt de plusieurs acteurs et de pouvoir organiser, le cas échéant, des mises au concours.
- ➔ **actions FPAV** : démarcher des investisseurs immobiliers correspondant au profil recherché, notamment en matière de logement; mettre en relation des investisseurs avec des superficiaires "persistants" désireux d'être intégrés dans un projet; négocier la concession de nouveaux DDP.



Les locataires

- Les locataires dans un bâtiment loué par un superficiaire peuvent également constituer une forme d'inertie au développement urbain du périmètre PAV (LMZ). En effet, usant des conditions contractuelles de leurs baux et des règles et usages en la matière, ils peuvent paralyser la libération de foncier.
- **actions FPAV** : assistance à la recherche de nouveau locaux en partenariat avec la FTI et les autres organismes d'aides aux entreprises; négociation d'une indemnisation au départ anticipé.



La synthèse par types d'acteurs

	SUPERFICIAIRE INVESTISSEUR (PELICHET-HIAG - ..)	SUPERFICIAIRE UTILISATEUR PARRAINNE (BOSSON – MOULIN)	SUPERFICIAIRE UTILISATEUR (MAVALA -	LOCATAIRES	PROPRIETAIRE PRIVE
Objectifs	Participer au développement du PAV	Maintenir la continuité de son activité et de son outil de travail	Maintenir la continuité de son activité et de son outil de travail Cesser ses activités	Maintenir la continuité de son activité et de son outil de travail Cesser ses activités	Valoriser ses futurs droits à bâtir et ou maintenir son activité
Attente relogement	Pas centrale	Importante	Cas en cas	Cas en cas	Cas en cas
Position de négociation	Obtenir un nouveau DDP au PAV	Obtenir un DDP hors PAV (parfois dedans) et un DDP PAV pour le parrain	Obtenir un DDP hors PAV (parfois dedans) ou toucher du cash	Obtenir un bail hors PAV (parfois dedans) ou toucher du cash	Attendre les droits à bâtir



Le fonctionnement de la FPAV

Comment ça marche ?



Image © Dupraz & Byrnie



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POF TORRERO SA

LV/02.12.2016 - Page 29

L'acquisition de DDP

- Dans le cadre des négociations que la FPAV mènera pour le rachat des DDP qui grèvent les terrains dont elle sera propriétaire, elle prendra en compte les aspects économiques mais également les attentes des superficiaires. Ils sont de deux types avec des objectifs et des besoins différents : des entreprises et des investisseurs.
- Dans tous les cas, la FPAV proposera des solutions équitables basées sur une approche rigoureuse et transparente, en considérant notamment la valeur vénale industrielle (VVI) des immeubles et la durée résiduelle du contrat de DDP. La FPAV travaillera en partenariat avec la FTI et l'Etat de Genève pour offrir un accompagnement ad hoc aux superficiaires. On distingue trois types d'attentes en matière de compensation prise en compte dans la détermination de la valeur de rachat du DDP :
 - Une solution de relocalisation permettant la poursuite de l'activité;
 - Une indemnité pour cessation d'activité;
 - Un octroi d'un nouveau DDP dans le périmètre.
- Dans sa stratégie, la FPAV recherchera prioritairement à acquérir des DDP afin de s'assurer de la maîtrise du foncier et ne procédera à l'octroi d'un nouveau DDP en compensation que dans des situations qui n'offrent pas d'autres possibilités.
- Elle devra adopter une approche systématique pour :
 - Evaluer les conditions d'indemnisation pour libération anticipée des DDP;
 - Participer en étroite collaboration avec la FTI au dimensionnement des besoins du superficiaire, lorsqu'il s'agit d'une entreprise et non d'un investisseur.
- A ce stade, il est considéré que l'implication financière de la FPAV sur les autres parcelles (parcelles ne faisant pas partie de sa dotation / non propriété actuelle de l'Etat de Genève) sera marginale et n'est pas prise en compte dans les flux financiers présentés dans le business plan.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POF TORRERO SA

Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 30

L'attribution de DDP, critères de choix et conditions

- De façon générale, la FPAV examinera pour chaque parcelle de son portefeuille, les valorisations prévues par les études de PLQ (en matière quantitative et d'affectation).
- En matière de logement, la FPAV œuvrera en conformité avec la politique de l'Etat de Genève, en favorisant ses partenaires privilégiés comme opérateurs des projets de logements (sociétés coopératives d'habitation, fondations de droit public, communes, caisses de pension, etc.).
- En matière d'activités, la FPAV favorisera les projets qui permettent de reloger des activités déployées dans le périmètre, dans la mesure où elles demeurent compatible avec la LMZ, ainsi que des activités susceptibles de créer des emplois nouveaux.

Foncier

- Affectations actuelles et futures
- Contrats DDP nouveaux
- Valorisation

Entreprises

- DDP en vigueur
- Typologies activités
- Statut relocalisation

Urbanisme

- Programmation (LUP, PPE, etc.)
- 2 logements/1 emploi
- Aménagements
- Equipements
- Infrastructures
- Suivi PLQ



La coordination générale de la FPAV avec les directions de l'Etat de Genève et les Villes de Genève, Lancy et Carouge

- La direction Praille Acacias Vernets, Office de l'urbanisme (DALE) DDU PAV**
 - Cette direction à la mission principalement de mettre en place le développement urbain du périmètre PAV. Elle s'adosse à la loi 10788 (MZ) et sur le PDQ PAV afin de décliner le développement des images directrices jusqu'à l'entrée en force des PLQ PAV. Elle assure une mission de coordination sur les questions de phasage notamment quant à la réalisation des équipements et infrastructures. Les liens entre la FPAV et la DDU PAV seront très étroits et nécessiteront des coordinations régulières car les actions de la FPAV (notamment acquisition de DDP) devront se faire notamment en fonction du phasage. Relation PROPRIETAIRE-PLANIFICATEUR.
- La fondation des terrains industriels FTI**
 - L'une des missions de la FTI est de faciliter l'établissement et l'expansion des entreprises. La FTI soutient les entreprises industrielles, artisanales et technologiques dans leurs projets d'implantation et de déménagement.
 - A ce titre la FTI a un rôle important dans l'optique de la relocalisation d'entreprises tant dans le domaine de la mise en place des conditions techniques que dans la recherche de site de remplacement. L'acquisition d'un DDP devra automatiquement se coordonner et s'ajuster avec la relocalisation de l'entreprise. Relation PROPRIETAIRE-RELOCALISATION D'ENTREPRISE.
- La direction des opérations foncières, Office cantonal du logement et des opérations foncières (DALE) DOF**
 - L'une de ses missions est de déterminer /valider la compatibilité des conditions de transaction avec le cadre légal et normatif (catégorie de logement, prix de revient admissible etc) et ce au sujet des acquisitions de DDP puis des caractéristiques des contrats de DDP. Relation PROPRIETAIRE-CONDITIONS DE TRANSACTION.
- Villes de Genève, Lancy et Carouge**
 - Quand bien même les trois villes seront directement intégré dans le FPAV et l'atteinte de ses objectifs par le biais du cautionnement (si ce dernier est avallé), elles seront de véritable partenaire pour agir de manière coordonnées pour la mise en place des conditions cadre d'urbanisation. Relation PROPRIETAIRE-PARTENAIRE.



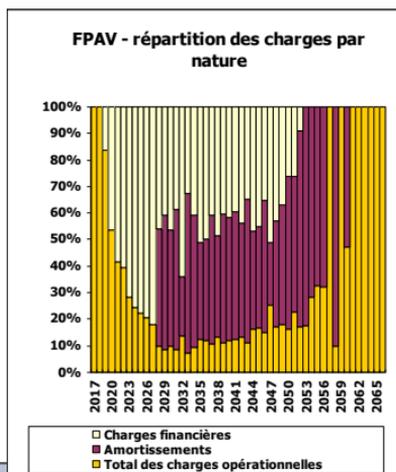
Le choix de la forme juridique de l'entité

- Le principe même de la création d'un opérateur foncier, de même que les critères présidant au choix de sa forme juridique ont fait l'objet d'une analyse approfondie. Lesdits critères ont ensuite été confrontés avec les différentes formes juridiques envisageables avant d'aboutir au choix d'une fondation de droit public.
- La mutation du territoire PAV s'inscrit sur une durée de plusieurs décennies et sera progressive. Pour ce faire, l'opérateur foncier a besoin d'une structure qui soit suffisamment pérenne pour lui permettre de poursuivre le but qui lui sera assigné, mais qui ne soit pas rigide à l'excès, afin de pouvoir être adaptée dans le futur pour répondre aux éventuels nouveaux besoins.
- L'opérateur foncier doit disposer d'une certaine autonomie dans ses tâches opérationnelles, tout en étant contrôlé par l'Etat de Genève pour les aspects stratégiques. Les principes et les priorités doivent en effet être fixés par l'Etat de Genève, qui conserve la maîtrise stratégique sur l'opérateur foncier en sa qualité de garant de l'exécution des tâches publiques. La création de l'opérateur foncier ne constitue en aucun cas une privatisation du développement du PAV. Elle s'inscrit au contraire dans un courant de nouvelle gestion publique (« new public management »), visant à utiliser au mieux les ressources de l'Etat de Genève pour réaliser les buts qui lui sont assignés et les objectifs qu'il s'est fixés.
- En matière financière, l'opérateur foncier disposera d'une autonomie financière. Cette dernière devrait lui permettre de mener à bien les tâches qui lui seront confiées, sans impacter le budget de l'Etat de Genève, selon le scénario de base.
- l'opérateur foncier devra véhiculer une image correspondant à la volonté politique qui a motivé sa création. Il est important qu'un message politique fort soit transmis. D'une part, il s'agit de confirmer que le développement du PAV n'est pas privatisé, mais qu'il reste sous le contrôle de l'Etat de Genève. D'autre part, il s'agit de présenter au public un opérateur urbain à qui l'Etat de Genève donne les moyens de réaliser ses missions, capable de contribuer au développement du PAV de façon efficace. Il est crucial de garantir le maintien du foncier en mains publiques dans les proportions actuelles.



Les coûts de fonctionnement de la FPAV

- Les charges de la FPAV seront de deux natures : Pour la plus grosse part, les charges spécifiques aux opérations de portage :
 - Les charges d'intérêt de la dette;
 - L'amortissement des impenses non recouvrées.
- Pour une fraction, les charges courantes (charges opérationnelles) :
 - Les charges de fonctionnement (salaires, infrastructures, équipement initial des bureaux; une attribution à cet effet a été incluse dans les coûts annuels de fonctionnement par poste de travail);
 - Les charges susceptibles d'être refacturées par l'Etat de Genève et la FTI pour la mise à disposition de ressources (forces de travail, prestations de certains services, voire équipements) et les mandats externes confiés par la FPAV (budget annuel estimé à CHF 500'000);
 - Les honoraires de gérance (estimés à 2% des rentes perçues);
 - Les rentes à payer après rachat des DDP et jusqu'au nouveau DDP (contrebalancé par un revenu attendu des bâtiments existants).





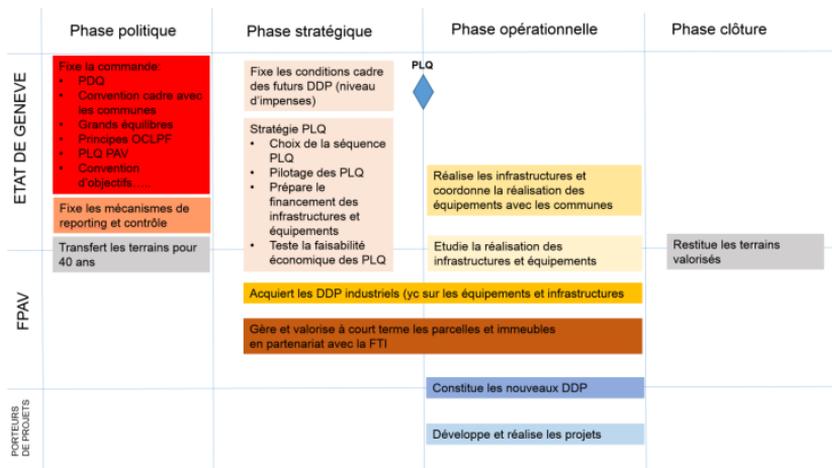
La gouvernance, le management et les RH de la FPAV

Comment la FPAV sera-t-elle gérée ?

Image © Dupraz & Byrne



La gouvernance – schéma synthétique



Les organes

- La fondation disposera d'un Conseil de Fondation, d'une direction générale et d'un organe de révision. Le Conseil de Fondation sera l'organe suprême de la fondation et ses tâches principales seront définies dans la loi, qui pourra être complétée par une disposition idoine dans les statuts. Ceux-ci étant soumis à l'approbation du Conseil d'Etat et non du Grand Conseil, cela permettra une flexibilité accrue et une meilleure adaptabilité en fonction du développement du PAV.
- Organisation du Conseil de fondation
 - Un président, désigné par le Conseil d'Etat
 - Un représentant du Conseil administratif de la Ville de Genève
 - Un représentant du Conseil administratif de la Ville de Carouge
 - Un représentant du Conseil administratif de la Ville de Lancy
 - 5 membres ayant des connaissances techniques spéciales ou une expérience reconnue en urbanisme, économie, gestion de projet et sociologie, dont un membre issu des milieux des locataires et un membre issu des milieux immobiliers.
- Le Directeur Général de la FPAV sera désigné par le Conseil de fondation.



Les ressources humaines

- La FPAV sera initialement dotée de 3 à 4 postes (temps plein) et évoluera progressivement jusqu'à 8 postes (temps plein) en fonction du développement des affaires. Ces postes complémentaires seront à consolider sur la base d'une première projection de la charge attendue et de sa nature. Le coût complet par poste de travail a été estimé à CHF 200'000 annuels, y compris les frais généraux.
- Le Conseil de fondation de la FPAV aura la compétence d'édicter un statut du personnel, réglant les modalités des relations de travail entre la fondation et son personnel. Ce statut du personnel sera adopté sous la forme d'une prescription autonome, type d'acte propre aux établissements et corporations de droit public genevois. Il sera in fine validé par le Conseil d'Etat.



Les autres ressources

- **Système de management de projet** : Il permettra de suivre la réalisation de chaque projet et des programmes d'ensemble et couvrira :
 - La définition des activités, soit l'identification des actions à mener pour répondre aux objectifs du projet ;
 - L'organisation des activités en séquence, soit notamment l'identification des relations entre les activités du projet ;
 - L'estimation des ressources nécessaires aux activités (notamment besoins en personnel) ;
 - L'estimation de la durée des activités ;
 - L'élaboration de l'échéancier ou calendrier de la FPAV ;
 - La surveillance de l'état d'avancement du projet et notamment l'identification des écarts en termes de délais et l'analyse des facteurs conduisant à ces écarts (dans une optique d'amélioration continue).
- **Management cockpit** : la FPAV mettra en place un outil de reporting global pour suivre de façon précise l'évolution de la mise en œuvre du projet et des parcelles dont elle a été dotée; les indicateurs porteront notamment sur le nombre de parcelles mises en œuvre, les m2 de SBP mis en chantier, les impenses.



La FPAV en chiffres

Combien ça coûte ?

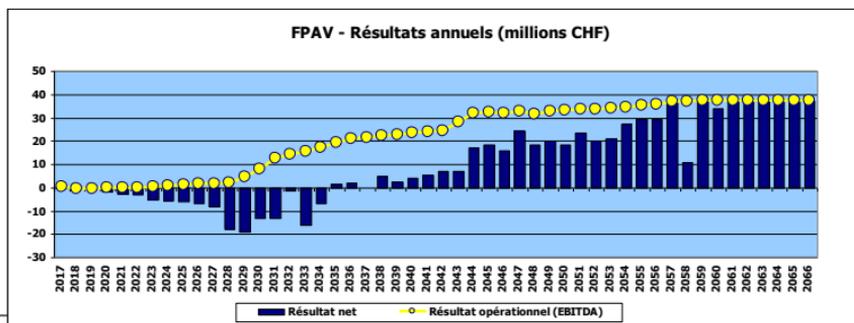


Image © Dupraz & Byrnie



Les résultats annuels

- La FPAV ne percevra pas de revenus substantiels durant ses 12 premières années d'existence. Celles-ci seront essentiellement marquées par l'acquisition de DDP (impenses), impliquant des charges financières et des amortissements. La FPAV connaîtra donc des déficits jusqu'en 2034. Au-delà de cette date, les revenus issus de la perception des nouvelles rentes devraient, sauf années exceptionnelles, plus que compenser ses charges. Le bénéfice dégagé permettra de financer les pertes initiales. Pour atteindre cet objectif, il est indispensable que les PLQ PAV entrent progressivement en force.

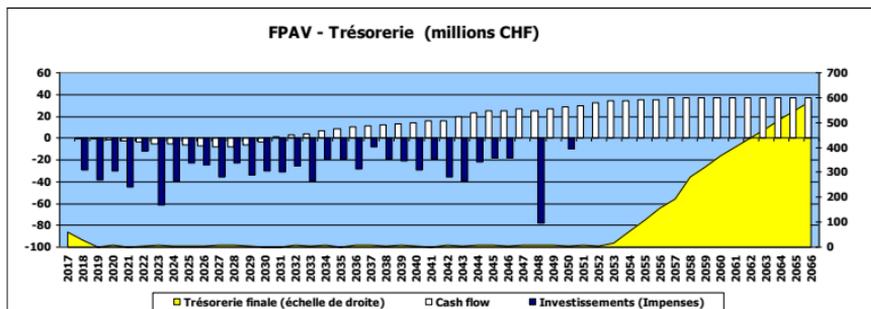


Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 41

Les flux de fonds

- L'insuffisance initiale de recettes sur les dépenses se reflétera bien évidemment dans les flux de liquidités de la FPAV. Aussi, les cash flows annuels seront négatifs durant les 13 premières années. Les cash flows deviennent positifs dès 2031.
- La dotation initiale (CHF 60 millions) sera rapidement consommée et la trésorerie ne pourra rester équilibrée que grâce au recours à l'emprunt. Au-delà de 2053, la FPAV aura fini de rembourser et commencera à accumuler des liquidités.

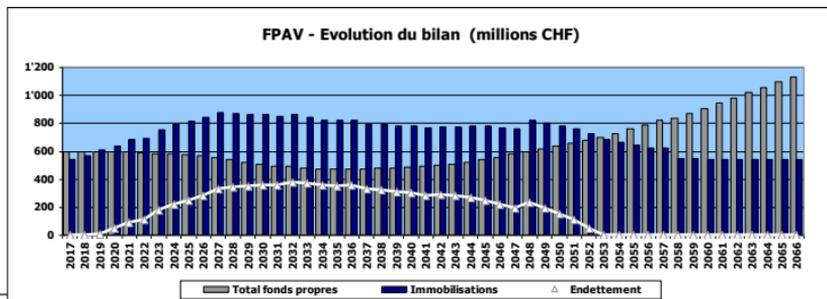


Fondation PAV (FPAV) – Business plan - V3

LV/02.12.2016 - Page 42

L'évolution du bilan

- Les actifs de la FPAV connaîtront une progression en raison des investissements qui seront consentis pour racheter des DDP, ainsi que des autres impenses. Ces montants seront ultérieurement dégrèvés des remboursements obtenus et des amortissements pour le solde.
- Les pertes enregistrées initialement grèveront sensiblement les fonds propres de la FPAV, avant qu'ils ne soient reconstitués par les bénéfices ultérieurs. Appuyée sur les prévisions financières établies, cette réduction temporaire des fonds propres ne présente pas de caractère dommageable pour la FPAV.
- Pour financer ses opérations de portage, la FPAV devra recourir assez rapidement à des emprunts.



Le financement

- **Dotation initiale par l'Etat de Genève (CHF 599 millions)**
 - Les terrains de l'Etat de Genève dans le périmètre PAV (LMZ), qui seront transférés en dotation initiale de la FPAV, représentent une valeur comptable totale dans le bilan de l'Etat de Genève de CHF 539 millions (terrains et bâtiments lorsque ceux-ci ne sont pas en DDP).
 - Une dotation de l'Etat de Genève de terrains industriels hors PAV d'une valeur de CHF 60 millions. Ces terrains seront vendus pour un montant équivalent par la FPAV à la FTI. Les détails de cette opération restent externes au business plan de la FPAV, sous réserve de la prise en compte de 60 millions dans les liquidités de la FPAV.
- **Financement subséquent**
 - Emprunts auprès d'institutions privées ou publiques (si nécessaire avec cautionnement de l'Etat de Genève et éventuellement des communes); selon les prévisions financières, le besoin maximum de financement complémentaire culmine à CHF 380 millions en 2032. En tenant compte d'un coût de financement de 3%, l'ensemble des emprunts nécessaires pourront être remboursés d'ici 2053.
 - Cash flow généré par les opérations de la FPAV (autofinancement : différence entre les revenus et les charges de la FPAV).



Les hypothèses complémentaires de la modélisation

- L'ordre et le timing de mise en œuvre ont été estimés dans le cadre de la modélisation financière sur la base d'hypothèses et de priorités. Il constitue une des dimensions essentielles de la modélisation financière. A ce stade, en attendant que l'ordre dans lequel les parcelles seront réalisées puisse être précisément établi, les priorités ont été établies en tenant compte de :
 - la dynamique opérationnelle des parcelles, en allant de « Dynamique » à « Persistant », telle qu'elle a été renseignée par la DDU PAV;
 - le rapport rente / impense en allant du plus grand au plus petit;
 - la SBP potentielle allant de la plus grande à la plus petite.
- Une approche plus détaillée et adaptée pourra être intégrée lorsque le phasage général du périmètre aura été finalisé par la DDU PAV (prévu pour fin 2016).



L'analyse des risques

Risques	Conséquences	Parades / mesures
Profil et compétences (négociateur notamment) en décalage par rapport à la mission	Incapacité à engager des négociations en nombre suffisant et à aboutir à des résultats	Sélection préalable de l'équipe
Poilisation des négociations	Blocage ou clientélisme dans la densification	Définition initiale de règles et d'une politique très claire pour la FPAV; indépendance dans son fonctionnement
Indisponibilité des PLQ	Impossibilité d'obtenir les autorisations de construire; blocage du développement de certains secteurs	Phasage de concert avec les services concernés du DALE; contrôle strict du magistrat sur l'avancement des dossiers
Réticence des entreprises bénéficiaires de DDP à déménager	Retard dans la mise à disposition du foncier pour les nouveaux projets; nécessité de mesures incitatives plus importantes que prévues	Compensations financières supplémentaires aux indemnités contractuelles, primes incitatives, rentes réduites, financement attractif, relogement provisoire
Possibilités de relogement des entreprises en quantités insuffisantes	Ralentissement des opérations, voire blocages de certains secteurs	Anticiper les besoins de relogement des entreprises avec un stock suffisant de nouveaux terrains à disposition hors PAV dans les autres zones FTI
Impenses plus élevées que prévu	Le montant à prendre en charge par la FPAV sera plus important; consomme les bénéfices futurs	Monnayer certaines indemnités / compensations par des droits à bâtir
Désintérêt des investisseurs en raison des contraintes trop élevées	Concrétisation tardive de la densification, perception des rentes différées	Mesures incitatives au niveau de l'allocation des droits à bâtir, incitations financières
Difficulté de la FPAV à trouver du financement	Ralentissement des opérations de libération du foncier	Recours à l'Etat de Genève; négociation d'une perception anticipée de plusieurs années de rentes lors de l'année initiale d'exploitation.
Valorisation insuffisante des parcelles	Revenus prévus insuffisants ou perçus trop tardivement par rapport aux coûts supportés par la FPAV. Risque de constater des pertes sur certaines parcelles avec un effet domino pour l'Etat	Programmation des rachats/compensation entre parcelles rentables et non rentables / communication sur la vision à long terme de la FPAV et notamment sur sa profitabilité future
Densification insuffisante	Objectif final du projet PAV non atteint; renchérissement des coûts par logement / emploi	Contrôle rapproché de la mise en œuvre de la densification; production d'un tableau de bord ponctuel, gestion rigoureuse des droits à bâtir



L'analyse de sensibilité

- Les paramètres essentiels qui sont susceptibles de varier en fonction des principaux risques mentionnés précédemment sont le montant des impenses par m² de surface de parcelle et la durée de portage des opérations. Les résultats de l'analyse de sensibilité se présentent comme suit, mesurés au TRI et au taux d'endettement maximum par rapport aux fonds propres. Comme on le voit, l'hypothèse de base du business plan (en bleu) est relativement peu optimiste:

TRI	Durée du portage			
	3 ans	5 ans	7 ans	10 ans
Impenses en CHF par m ² de parcelle				
2'000	15,91%	11,53%	9,24%	7,17%
2'500	11,43%	8,69%	7,11%	5,57%
3'000	8,41%	6,62%	5,48%	4,32%
4'000	4,60%	3,74%	3,12%	2,41%

Taux d'endettement	Durée du portage			
	3 ans	5 ans	7 ans	10 ans
Impenses en CHF par m ² de parcelle				
2'000	3%	14%	22%	35%
2'500	10%	23%	32%	52%
3'000	20%	33%	49%	77%
4'000	63%	95%	153%	329%

- 8 cas ont déjà été traités, présentant les montants moyen d'impenses au m² inférieur à 2'500 - (min 600 - max 4'500 -) Sur cette base, les variantes susmentionnées ont été reprises pour l'analyse de sensibilité.
- La durée de portage de 10 ans retenue comme hypothèse de base est considérée comme un cas "extrême" où il convient de mettre au point l'image directrice, le PLQ (risque de recours et/ou référendum) sachant que l'environnement est complexe déjà construit et occupé.

Les annexes



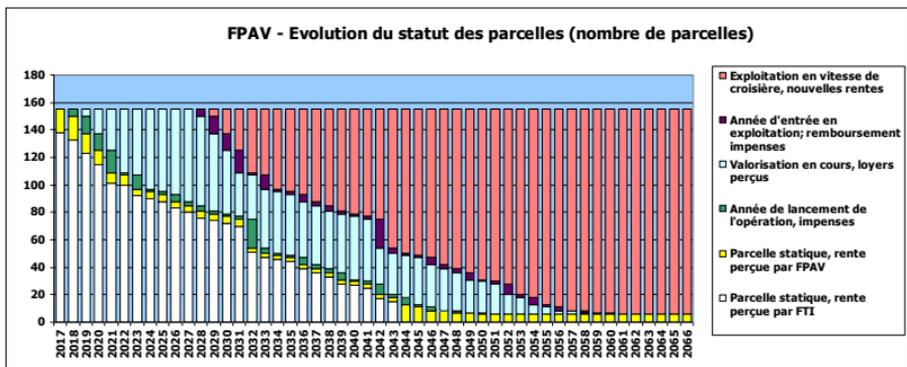
Image © Dupraz & Byrnie

1. Affectation, valeurs foncières et rentes selon les secteurs

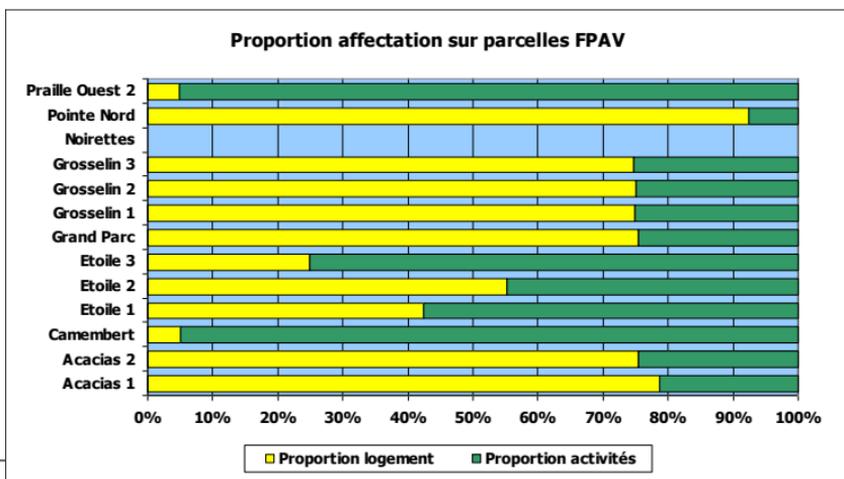
Secteurs	Logements						Activités		
	LUP-HBM	Autres LUP subventionnés	LUP non subventionnés	ZD Loc	ZO Loc	PPE en DDPs/terrains publics	Administratif	Commercial	Artisanal
Part d'affectation									
Etoile	0%	0%	0%	0%	50%	50%	80%	20%	0%
Prairie Sud Ouest	24%	26%	12%	26%	0%	12%	80%	20%	0%
Prairie Ouest	24%	26%	12%	26%	0%	12%	15%	15%	70%
Prairie Est-Grosselin	24%	26%	12%	26%	0%	12%	80%	15%	5%
Acacias Ouest	24%	26%	12%	26%	0%	12%	70%	5%	25%
Acacias Est	24%	26%	12%	26%	0%	12%	80%	15%	5%
Acacias Bord de l'Arve	24%	26%	12%	26%	0%	12%	80%	15%	5%
Valeur foncière CHF /m2 SBP									
Etoile	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Prairie Sud Ouest	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Prairie Ouest	542	542	542	542	542	542	250	250	250
Prairie Est-Grosselin	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Acacias Ouest	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Acacias Est	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Acacias Bord de l'Arve	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Taux de rente sur la valeur foncière									
Etoile	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Prairie Sud Ouest	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Prairie Ouest	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Prairie Est-Grosselin	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Acacias Ouest	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Acacias Est	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Acacias Bord de l'Arve	3,50%	4,00%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%



2. Evolution du statut des parcelles de la FPAV



3. Synthèse affectation des parcelles FPAV



4. Compte de pertes & profits prévisionnels

Compte de pertes & profits
En millions CHF

Prévisionnel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Total Produits	0.83	0.83	1.12	1.53	1.83	2.23	2.46	3.08	3.47	3.70	3.95	4.30	4.68	5.23	5.44	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64	5.64
Total des charges prévisionnelles	-6.77	-7.30	-7.53	-7.71	-7.94	-8.14	-8.36	-8.60	-8.87	-9.18	-9.50	-9.83	-10.17	-10.52	-10.88	-11.25	-11.63	-12.02	-12.42	-12.83	-13.25	-13.68	-14.12	-14.57	-15.03
Résultat opérationnel (EBITA)	0.11	-0.49	-0.40	-0.20	-0.11	0.08	0.31	0.52	1.30	1.53	1.77	2.12	2.45	2.73	2.45	2.39	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45	2.45
Amortissements	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisions	0.11	-0.49	-0.40	-0.20	-0.11	0.08	0.31	0.52	1.30	1.53	1.77	-7.76	-8.48	-9.18	-9.88	-10.58	-11.28	-11.98	-12.68	-13.38	-14.08	-14.78	-15.48	-16.18	-16.88
EBIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Produits Financiers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges Financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultat d'exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Produit. hors exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges hors exploitation	0.11	-0.49	-0.79	-1.79	-2.81	-3.22	-3.69	-4.68	-6.30	-8.87	-13.13	-17.96	-24.08	-31.28	-39.23	-47.63	-56.20	-65.00	-74.00	-83.20	-92.60	-102.20	-112.00	-122.00	
EBT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Impôts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultat net	0.11	-0.49	-0.79	-1.79	-2.81	-3.22	-3.69	-4.68	-6.30	-8.87	-13.13	-17.96	-24.08	-31.28	-39.23	-47.63	-56.20	-65.00	-74.00	-83.20	-92.60	-102.20	-112.00	-122.00	

Compte de pertes & profits
En millions CHF

Prévisionnel	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066
Total Produits	27.07	30.96	34.52	38.01	34.77	35.47	34.34	35.47	35.76	36.20	36.42	36.81	37.23	38.08	38.40	38.67	39.67	40.13	40.13	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23	40.23
Total des charges prévisionnelles	-27.80	-29.29	-29.78	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86	-27.86
Résultat opérationnel (EBITA)	24.63	29.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67
Amortissements	-0.50	-12.08	-6.42	-6.35	-6.47	-2.62	-6.39	-5.96	-5.85	-6.41	-11.96	-13.19	-7.15	-5.96	-5.99	0.00	26.00	0.00	-3.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisions	18.93	15.27	25.31	25.87	23.90	30.04	25.17	25.70	23.10	26.87	23.64	20.78	27.34	26.25	26.94	26.76	10.79	37.23	34.61	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
EBIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Produits Financiers	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges Financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultat d'exploitation	7.33	8.87	17.21	18.37	15.90	24.34	18.27	20.80	18.60	23.67	20.34	20.78	27.24	26.25	26.94	26.76	10.79	37.23	34.61	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
Produit. hors exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges hors exploitation	7.33	8.87	17.21	18.37	15.90	24.34	18.27	20.80	18.60	23.67	20.34	20.78	27.24	26.25	26.94	26.76	10.79	37.23	34.61	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
EBT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Impôts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultat net	7.33	8.87	17.21	18.37	15.90	24.34	18.27	20.80	18.60	23.67	20.34	20.78	27.24	26.25	26.94	26.76	10.79	37.23	34.61	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33



7. Glossaire

- **DDP** : Droit distinct et permanent; droit de superficie (bail emphytéotique)
- **DDU PAV** : Direction du Développement Urbain – PAV, Office de l'Urbanisme (OU) du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Environnement (DALE)
- **Périmètre PAV** : surface globale de l'ensemble du territoire PAV, couvrant 230 hectares.
- **Périmètre PAV (LMZ)** : surface de 140 hectares couverte par la loi 10788, incluant environ 30 hectares de domaine public cantonal et communal
- **Surfaces persistantes** : surfaces déjà construites qui ne font pas l'objet d'une démolition / reconstruction



8. Références

- Documents de référence :
 - Extrait de procès-verbal de la séance du Conseil d'Etat du 24 juin 2015
 - Note de service de M. Pierre de Freudenreich, chef de projet DDU PAV, DALE du 12 août 2015
 - Note de service de MM. Vinh Dao, directeur de la DPOF, OCLPF, DALE et Yves Creteigny, directeur général de la FTI du 28 juin 2016
 - Rapport final du 23 juin 2016, Projet de Fondation PAV, iconsulting
 - Contexte et présentation juridique du projet de loi Fondation PAV, Office de l'Urbanisme
 - Avant-projet de loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV)
- Contacts :
 - Office de l'urbanisme (OU)
 - Direction Praille Acacias Vernets (DDU-PAV)
 - Pierre de Freudenreich, chef de projet (022 546 00 40 – pierre.defreudenreich@etat.ge.ch)
 - Albéric Hopf (022 546 00 47 – alberic.hopf@etat.ge.ch)



FONDATION

PRAILLE ACACIAS VERNETS

CONTEXTE

Aujourd'hui, le périmètre Praille Acacias Vernets (PAV) accueille 1'600 entreprises qui produisent et se développent. L'Etat et la Fondation pour les Terrains industriels (FTI) sont propriétaires d'environ 80% des terrains du PAV.

Progressivement, le périmètre Praille Acacias Vernets accueillera 12'400 nouveaux logements, 6'200 emplois supplémentaires ainsi que des infrastructures et des équipements publics, soit un nouveau morceau de ville.

Il est donc nécessaire de libérer ce périmètre pour que le projet puisse démarrer à large échelle et se développer rapidement.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat propose de créer une Fondation PAV.

MISSION

L'objectif de la Fondation PAV est de libérer le foncier en rachetant principalement des droits de superficie distincts et permanents (DDP). Elle les mettra ensuite à disposition de projets de logements, d'espaces publics et d'activités.

Pour cela la Fondation PAV a pour mission de développer et mettre en œuvre une stratégie de gestion foncière.

MODE OPÉRATOIRE

Concrètement, la Fondation PAV opérera sur 3 axes.

1

Acquérir des droits de superficie distincts et permanents (DDP) sur la base de la stratégie ou de manière circonstancielle et gérer les immeubles jusqu'à l'entrée en force des PLQ

2

Négocier et conclure de nouveaux contrats de DDP avec les porteurs de projets

3

Gérer les DDP jusqu'à restitution du foncier à l'Etat de Genève



STRUCTURE

En tant que fondation de droit public, la Fondation PAV est une entité autonome, dotée de statuts et d'un règlement de fonctionnement.

Elle est structurée par un conseil de Fondation, une direction générale et un organe de révision.

- Le conseil de Fondation est l'organe décisionnel. Restreint et composé majoritairement d'experts, il valide les propositions d'acquisitions foncières, dans le respect des orientations données par le Conseil d'Etat.
- La direction générale assure la gestion opérationnelle de la Fondation.
- L'organe de révision remplit les conditions d'indépendance fixées par le code des obligations. Il établit un rapport annuel.

La Fondation PAV dispose de personnel pour assurer son fonctionnement. Elle sera composée de 5 à 8 collaborateurs.

La Fondation PAV est inscrite au Registre du commerce et est exonérée d'impôts.

La durée de vie de la Fondation PAV est fixée à 40 ans. A cette échéance, l'ensemble des biens de la Fondation PAV est restitué à l'Etat de Genève.

DOTATION

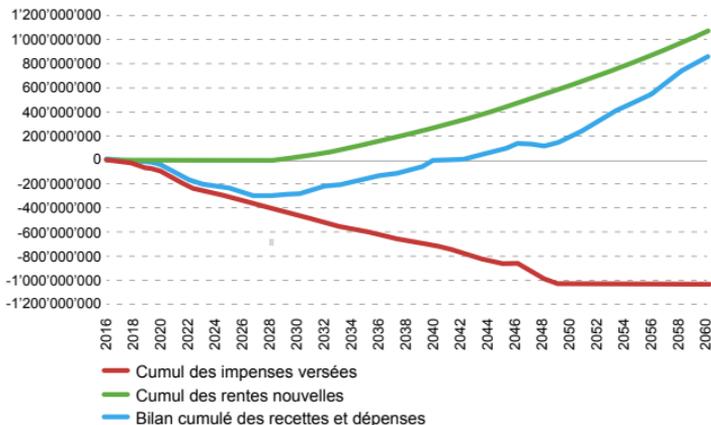
La Fondation PAV porte la réalisation du PAV par la libération du foncier sans faire appel à des fonds publics autres que sa dotation initiale.

Cette dotation est constituée des parcelles situées dans le périmètre PAV et propriété du Canton de Genève pour un montant de 600 millions de francs.

Une projection montre que la Fondation PAV s'endettera à hauteur de 380 millions de francs avant de revenir à l'équilibre en 2040.

La Fondation PAV ne coûtera rien à l'Etat de Genève. Au contraire, la valorisation des terrains publics apportera à terme une plus-value financière à celui-ci.

RÉSULTATS SIMULATION TEST



BÉNÉFICIAIRES

Dans une première étape, la Fondation PAV est l'interlocutrice pour les entreprises souhaitant remettre leurs DDP.

Parallèlement, la Fondation PAV est la porte d'entrée pour les porteurs de projets souhaitant s'installer dans le PAV.

La Fondation PAV travaillera en étroite collaboration avec la Fondation pour les Terrains industriels (FTI), laquelle accompagne les entreprises dans leur déménagement et leur relocalisation.

En attendant l'opérationnalisation de la Fondation PAV, c'est une commission interdépartementale conduite par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie qui coordonne le pilotage foncier.

PROCHAINES ÉTAPES

- **Février 2017**
Dépôt du projet de loi du Conseil d'Etat créant la Fondation PAV devant le Grand Conseil.

- **Courant 2017**
 - Traitement et adoption du projet de loi par le Grand Conseil.
 - Entrée en vigueur du projet de loi, sous réserve de son adoption par le Grand Conseil.

- **2018**
Début de l'activité de la Fondation PAV.

Janvier 2017

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 – Case postale 3880 – 1211 Genève 3
T +41 (0)22 327 94 00 – F +41 (0)22 327 94 09 – www.ge.ch/dale