

*Date de dépôt : 6 février 2018*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFAV)**

*Rapport de majorité de M. Sandro Pistis (page 1)*

*Rapport de minorité de M. André Pfeffer (page 111)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Sandro Pistis**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement a étudié ce projet de loi durant 12 séances. Nous tenons à remercier les présidents de la commission qui se sont succédé, soit M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle, M<sup>me</sup> Geneviève Arnold et M. François Lance.

Ont largement contribué aux travaux de la commission : M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE, M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction, office de l'urbanisme, DALE, M. Vassilis Venizelos, attaché de direction, office de l'urbanisme, DALE, M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme, DALE, M. Emmanuel Chaze, chef de projet (PAV/DALE), M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale, OAC, DALE, M. Albéric Hopf, chef de projet (PAV/DALE). Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Divers intervenants de tous milieux ont pu s'exprimer sur le sujet. Qu'ils soient ici également remerciés de leur précieuse participation.

Merci également à M. Sacha Gonczy, procès-verbaliste, pour la qualité des retranscriptions.

## Présentation du projet de loi PAV

M. Hodgers s'appuie sur un support visuel annexé au procès-verbal. Il rappelle que l'une des raisons pour lesquelles le PAV peinait à démarrer était les plans financiers. L'autre constat, réalisé par les entreprises au sein du PAV (qui n'est pas une friche industrielle, mais une zone qui fonctionne très bien), est qu'il leur manque un interlocuteur pour pouvoir se déplacer et être indemnisées correctement. Il rappelle que le PAV comprend aujourd'hui 1600 entreprises ; à terme, c'est le programme que l'on a évoqué. Le canton et la FTI sont propriétaires d'environ 80% des terrains du PAV. Or il manque une entité pour libérer le foncier PAV. Le but est de mettre en place et d'appliquer une stratégie d'acquisition foncière (récupérer les DDP auprès des entreprises et les indemniser correctement), puis de servir d'interlocuteur pour les porteurs de projet souhaitant contribuer au développement du PAV. La FPAV a trois axes pour agir : acquisition des DDP, valorisation (remise des DDP aux constructeurs), et gestion (jusqu'à la restitution du foncier à l'Etat de Genève). La Fondation elle-même ne développe pas.

En ce qui concerne les moyens, le Conseil d'Etat a fait le choix de ne pas demander de l'argent au contribuable. On a modélisé la fondation sur la base de la FTI, qui a été créée pour les mêmes raisons. On prévoit donc de transférer la dotation des parcelles situées dans le périmètre PAV et propriété du canton de Genève estimée à environ 600 millions à la Fondation. Avec cette somme, la Fondation peut réaliser sa mission. Il n'y a donc aucun appel à des fonds publics complémentaires à la dotation initiale. Il montre un graphique qui prévoit la portée de ces opérations. La courbe rouge reprend les impenses versées (ce que la Fondation donne aux entreprises pour qu'elles quittent le PAV ou bougent dans le PAV) qui sont estimées à 1 milliard de francs. Dans le même temps, la Fondation va faire signer aux promoteurs le nouveau DDP, qui va apporter une rente (c'est la courbe verte). Il y a bien entendu un décalage temporel entre les impenses et les rentes : on se rembourse sur la durée. Ce qui est intéressant, c'est que si on additionne les deux courbes, autour de 2040, l'opération s'équilibre (les rentes rapportent plus que les impenses). A terme, l'Etat crée donc de la valeur. A partir de 2040, il s'agira de bénéfice. Cette Fondation PAV est un outil pour permettre de démarrer les opérations. Si on ne fait pas cette Fondation, il rappelle que l'endettement provisoire est à hauteur de 380 millions. L'Etat devrait donc s'endetter de 380 millions de francs. En 2060, on estime que le développement du PAV sera terminé ; la Fondation serait résiliée. Le boni est estimé à 600 millions dans les années 2060 au moment de la résiliation.

La structure de la Fondation est de droit public. Elle serait composée essentiellement d'experts, parce que la Fondation n'aura pas une grande marge

de manœuvre politique. Il s'agit vraiment d'un outil pour acheter et remettre les DDP. Ce n'est pas un rôle qui nécessite un conseil large ; les enjeux politiques seront pratiquement inexistantes. On a prévu une direction générale : le personnel nécessaire serait de 5 à 8 personnes. Il s'agit de spécialistes, de négociateurs, de juristes. La Fondation PAV est l'interlocuteur que les entreprises demandent depuis 20 ans. Ils ne savent pas à qui s'adresser en ce qui concerne la libération de leurs terrains. Elles auront la FPAV pour le rachat des DDP et la FTI pour le déménagement et la relocalisation. La FTI aura toujours son rôle d'interlocutrice pour reloger les entreprises. Les rôles sont bien séparés. La FPAV est le moteur du PAV pour réaliser les logements, les espaces et équipements publics, et les activités. Les prochaines étapes sont le traitement du PL courant 2017, l'entrée en vigueur du PL fin 2017, et le démarrage de la FPAV début 2018.

Un commissaire UDC déclare que par création d'une nouvelle Fondation, on entend bien souvent création d'une nouvelle usine à gaz. Il rappelle qu'on a déjà en possession la FPLC, le SFIDP, etc. Il se demande pourquoi on ne pourrait pas utiliser les outils à disposition, bien implantés dans de nombreux secteurs. En outre, le fait de ne mettre qu'un conseil d'experts ne lui donne pas confiance sur l'impartialité de la Fondation. Il se dit favorable à plutôt créer une commission ad hoc PAV.

M. Hodgers indique que la commission ad hoc au sein de l'administration existe déjà et qu'elle insatisfait les entreprises depuis 10 ans. Aujourd'hui, les entreprises doivent s'adresser au département des finances ; il faut se mettre à leur place. Le but de la FPAV est de sortir du petit Etat pour accélérer les choses. Il faut comprendre qu'une structure de 5 à 8 personnes serait plus souple. Concernant la FPLC, il rappelle que sa mission est de faire du logement coopératif et social. Or, la plus grande partie du PAV concerne une surface d'activités. Il y a des surfaces commerciales, de la PPE, des espaces publics, etc. La FPLC ne sait pas faire tout cela et n'a à sa disposition que le fonds LUP. Elle ne va pas pouvoir utiliser son fonds pour faire cela ; elle devrait se diviser en deux, avoir deux comptabilités pour séparer ce qui relève du fonds LUP de ce qui relève de la zone d'activité. La fondation devrait se dédoubler, ce qui va compliquer encore le travail administratif, avec une confusion des genres inopportune. L'analyse pratique montre que la FPLC ne fonctionnerait pas de manière efficace. La FPLC tourne bien, mais n'a pas les compétences ni les dimensions pour faire face à la demande de ce projet.

Un commissaire UDC remarque que la FPLC a géré le projet de la RISA et de la BCG. Il s'agit de grands projets.

M. Hodgers indique que ces projets n'avancent pas. De plus, il s'agit de projets avec du logement social, qui entrent dans le cadre de sa compétence.

Un commissaire UDC ne comprend pas pourquoi recréer une usine à gaz alors que l'on en a déjà une qui fonctionne.

Un commissaire UDC remarque que la structure de 600 millions pose trois problèmes majeurs. D'abord, le rachat des DDP : cette activité n'est pas forcément du ressort de l'Etat. Ensuite, il est d'avis qu'il y a un risque de perdre la société pour laquelle on rachète le DDP. Elle risque de trouver un compromis plus adéquat que de rester parmi nous. Sur le mode de fonctionnement, il est d'avis qu'il s'agit de dépenses effectives de 600 millions. Il n'est pas d'accord avec l'explication donnée.

M. Hodgers remarque que tout le monde se plaint que rien ne se passe depuis dix ans sur le PAV. Il est d'accord que ce n'est pas forcément le rôle de l'Etat que de racheter les DDP ; mais cela fait dix ans que les privés ne font pas ce travail. Il s'agit d'investisseurs conservateurs et peu portés sur le risque. C'est bien parce qu'eux-mêmes ne veulent pas faire ce travail que c'est à la FPAV de prendre cette place. Il serait effectivement bien plus avantageux pour l'Etat que les privés fassent ce travail. Le privé est frileux et veut un PLQ ou une finalisation du PLQ avant de s'engager. Par rapport à la deuxième question, il remarque que l'entreprise n'accepte pas la libération du DDP si elle ne sait pas où s'implanter. L'Etat souhaite bien entendu que l'entreprise reste sur le sol genevois. Certaines entreprises veulent partir à la retraite (garagistes sans héritiers) ; c'est leur droit.

M. de Freudenberg, concernant la troisième question, précise que lorsqu'on négocie un nouveau DDP, on va facturer le montant, à concurrence de 2000 F le mètre carré.

Un commissaire UDC comprend que le DDP sera majoré pour le prochain.

M. Hodgers explique que le DDP du PAV rapportera plus que le DDP actuel. L'endettement de 20 ans est tout à fait usuel en termes d'aménagement du territoire (Lignon, etc.).

M. Thiebaud explique que le produit acheté n'est pas le même que le produit revendu. La densification est passée par là.

Un commissaire socialiste s'interroge sur la question de l'avenant et de la convention qui a été signée. Il demande si la Fondation aura une compétence sur l'avenant.

M. Hodgers répond que l'avenant reste compétence du Conseil d'Etat. C'est le Conseil d'Etat qui valide en dernier ressort les montages du PAV.

Un commissaire socialiste est d'avis qu'il s'agit d'une tâche publique majeure et se réjouit qu'elle ne soit pas déléguée. Il rappelle qu'il y a

1600 entreprises sur le secteur. Il demande si on a réfléchi à maintenir toutes les entreprises. Il demande si une sélection sera menée et sur quels critères.

M. Hodgers est d'avis que cela pose la question de la politique économique de l'Etat dans le cadre du PAV, difficile à articuler avec précision aujourd'hui.

M. Thiebaud explique que sur les 20 000 emplois, il y en a 5000 qui ne vont pas bouger sur 40 ans, et 15 000 qui vont bouger, soit au sein du PAV, soit ailleurs. En effet, c'est aussi lié aux besoins des entreprises (agrandissement, faillite, recherche d'un site hors PAV plus avantageux, etc.). Cette dynamique est difficile à modéliser aujourd'hui.

Un commissaire socialiste comprend que toute entreprise qui souhaite quitter la parcelle sera soutenue par la Fondation.

M. Hodgers répond par l'affirmative : il s'agira de l'aide de la FPAV et de la FTI. On va tout simplement demander aux entreprises ce qu'elles veulent faire. Les activités à forte nuisance vont peut-être devoir être déplacées. Il donne une anecdote d'une entrepreneuse qui a repris une entreprise familiale, qui vient de racheter une entreprise dans le canton de Vaud. Il y a une sorte de tradition pour rester dans le PAV, et on a essayé de la convaincre que sortir du PAV peut être une opportunité. Les nouvelles générations peuvent questionner la localisation dans le PAV. M. Cretegnny explique en outre toutes les possibilités de densification des entreprises d'aujourd'hui. Il faut inviter les producteurs à se moderniser. Par exemple, Firmenich veut profiter de son déplacement pour se moderniser.

Un commissaire socialiste est d'avis que l'exemple donné est révélateur. Il remarque que M. Hodgers est magistrat et a une légitimité très forte à intervenir dans cette discussion avec les entreprises. Ainsi, il est d'avis que la FPAV devrait être présidée par un membre du Conseil d'Etat. Il ne devrait pas s'agir du Conseil d'Etat *in corpore*, mais il faudrait tout de même un membre. On parle tout de même de sommes extrêmement importantes.

M. Hodgers remarque qu'il ne faut pas forcément vouloir tout régler par la loi. Le magistrat a de fait accès à la présidence de la Fondation. Peut-être faudra-t-il qu'il préside les premières séances ; il n'y est pas foncièrement opposé.

Une commissaire PLR s'interroge sur les chiffres. Elle comprend qu'il s'agira de 800 millions de bénéfice, qui viennent s'ajouter aux 600 millions remboursés.

M. Hodgers répond par l'affirmative. Le business plan a été transmis aux commissaires.

M. de Freudenreich explique que les 600 millions sont les actifs (valeur des terrains transférés du terrain à la Fondation). Il y a ensuite un peu plus d'un milliard de dépenses qui vont être faites (des emprunts bancaires sont faits à l'aide de ces 600 millions). Les 800 millions ne sont pas la valeur des actifs mais du cash généré par la plus-value.

Une commissaire PLR se pose la question de la durée des DDP.

M. Hodgers explique que ces choses doivent être affinées. Il rappelle que le DDP ne concerne que la surface au sol : l'immeuble appartient au propriétaire. Il faut donc le temps d'amortir cet immeuble. Il s'agira sans doute de 60 ou 90 ans.

Une commissaire PLR remarque que la valeur du DDP diminue avec le temps qui passe.

M. Hodgers explique qu'il y a des contrats très divers de DDP dans le PAV. A la fin du DDP, il y a une chose certaine, c'est que la valeur doit tendre vers 0. Le temps ne joue pas pour les entreprises.

Une commissaire PLR demande si l'Etat pourrait éventuellement se départir du foncier.

M. Hodgers répond par l'affirmative. C'est tout à fait possible juridiquement. Cela ne fait pas partie de la stratégie de développement du PAV : on ne voit pas qui pourrait déboursier 600 millions de francs. Il ne faut pas faire trop d'idéologie : si on a un fleuron de l'économie genevoise qui souhaite racheter tout en bloc, on n'y est pas opposé. En revanche, ceux qui s'imaginent que l'on peut privatiser une partie du PAV se trompent. C'est des dizaines de PL d'aliénation et des blocages certains. Il est prêt à se départir du foncier si cela est opportun et nécessaire.

Une commissaire PLR comprend que la FPAV aura un regard ouvert sur les besoins des entreprises. On connaît tous des entreprises genevoises qui craignent un appauvrissement sur une ou deux générations.

M. Hodgers remarque que cela est en débat avec la FTI. Il y a une grande partie du terrain industriel à Genève qui est privé. On peut privatiser si cela est pertinent.

Une commissaire PLR demande s'il est possible d'exproprier un DDP.

M. Hodgers répond par l'affirmative. Cela suit les mêmes règles que l'expropriation ordinaire. C'est évidemment l'*ultima ratio*. Cette option doit cependant exister. Il y a le cas, très marginal il est vrai, d'entrepreneurs qui ont une entreprise qui n'a pas beaucoup de valeur mais qui profitent des grands projets pour obtenir beaucoup plus que ce que leur entreprise vaut. Cela n'est bien entendu pas possible. On a des outils précis de calcul de la valeur vénale

industrielle. La FPAV n'aura pas le droit de racheter à plusieurs fois la valeur parce qu'elle a absolument besoin de la parcelle. Si l'on fait cela, il y aura une distorsion de marché, et tout le PAV demandera des sommes trop importantes. On peut avoir dans ce cadre le cas d'une entreprise qui fait du chantage (il ne veut pas poursuivre son activité mais dégager un maximum de bénéfice). La position sera extrêmement ferme dans ce cas-là.

Un commissaire PLR remarque que des dizaines de passerelles, dans le cadre de la constitution de la dotation, se trouvent hors PAV. Il souhaite savoir pourquoi.

M. Hodgers explique qu'avant d'obtenir l'accord du Conseil d'Etat sur les 600 millions, la FTI devait rendre à l'Etat un certain nombre de parcelles ; l'Etat allait alors être doté bien au-delà de ce qu'il avait prévu dans son plan décennal des investissements. On a prévu d'affecter ce delta (60 millions de plus que prévu donnés par la FTI) au groupe départemental qui fait office de pré-FPAV. La FTI rachètera immédiatement ces terrains pour 60 millions de cash, plus les 540 millions de valeurs d'actifs. C'est une triangulaire qui s'est faite sur la base d'une opportunité. La FTI a besoin de ces terrains pour développer de l'industrie. Les 60 millions iront immédiatement à la FPAV.

Un commissaire PLR comprend que ce n'est pas une extension du champ territorial de la FPAV.

M. Hodgers confirme ce propos.

Un commissaire PLR remarque que la dette publique est très importante ; un cautionnement de l'Etat alourdit encore le bas de bilan. Il ne voit pas pourquoi le cautionnement est nécessaire, en plus de la dotation.

M. Hodgers explique que cette caution n'alourdit pas véritablement la dette cantonale. L'analyse qui a été faite est la suivante : en donnant un cautionnement, la FPAV peut emprunter pour moins cher. Le cautionnement permet de diminuer les charges d'emprunt et la dette générale du grand Etat.

M. de Freudenreich propose de revenir avec l'information concernant l'alourdissement en francs de la dette du petit Etat.

Un commissaire PLR est d'avis que cela n'alourdit pas immédiatement la dette du petit Etat, mais que cela est pris en considération par les créanciers. Cela pose la question de savoir si le différentiel auquel on va emprunter est si différent que cela. Aujourd'hui, le coût de l'argent n'est pas très élevé. Il comprend toutefois qu'on se situe sur une perspective temporelle longue.

M. Hodgers remarque que si on fait une Fondation de droit public, les créanciers vont de toute façon l'assimiler à l'Etat. Le coût de l'argent n'est pas élevé ; mais si on peut l'avoir moins cher, c'est encore mieux.

Un commissaire PLR souhaite une réponse un peu plus fine. Il n'a en outre pas bien saisi le mécanisme d'acquisition. Il demande si le titulaire d'un DDP est obligé de passer par la FPAV ou s'il peut immédiatement le vendre à un tiers.

M. de Freudenreich précise que la FPAV a un droit de préemption.

M. Hodgers souhaite préciser, contrairement à ce qui peut se laisser entendre dans la mention du droit de préemption, qu'il n'y a pas de monopole prévu de la FPAV. Si des privés rachètent des DDP, font le plan du déménagement et aident le déménagement à se réaliser, tant mieux. Il faut bien sûr que la signature du nouveau DDP suive les directives d'aménagement et le calendrier de l'Etat. Quand on a fait les premiers schémas conceptuels de la FPAV, on a gardé la possibilité d'avoir des « superficiaires développeurs » ou des « superficiaires parrainés » (un développeur qui fait tout le travail pour avoir un nouveau DDP) ; si ces opérations respectent le PDQ et les plans financiers, elles sont possibles. En plus, elles sont, selon les dossiers, souhaitables.

Un commissaire PLR est d'avis que dans ce type d'opérations, ce qui compte est les intentions de l'Etat. La première réaction de M. de Freudenreich confirme ses inquiétudes.

M. Hodgers indique que la réponse était plutôt dans des termes d'opportunités. Si un privé peut s'endetter à la place de l'Etat, tant mieux.

Un commissaire Vert félicite le Conseil d'Etat pour cet outil élégant. Il demande si les 1,2 milliard de francs de la courbe rouge reprennent la valeur vénale industrielle totale.

M. Hodgers explique que l'on parle d'impenses. C'est ce qu'on paie aux entreprises : le calcul se fait sur la valeur vénale industrielle. C'est une base de négociation : si on sort de l'administration, on peut être un peu plus souple sur ces règles.

Un commissaire Vert demande ce que l'on fait, dans ce contexte, des bâtiments en surface.

M. Hodgers indique que cela se négocie au cas par cas. Il y a aussi la question de la décontamination. Firmenich, par exemple, a conclu un accord pour réduire la valeur qui lui est versée au lieu d'assumer les frais réels de décontamination sur les années à venir. La valeur totale est composée de la valeur du DDP, de la valeur du bâtiment et des frais de décontamination. La valeur vénale industrielle vient valoriser d'un point de vue économique la valeur de l'industrie, indépendamment du PAV ou du DDP. C'est sur ce type de valeurs que la négociation va se faire.



Un commissaire Vert demande comment cela va se faire dans la pratique et quels sont les risques identifiés de cette Fondation.

M. Hodgers indique que le risque est lié au fait que chacun doit trouver son rôle et se coordonner. La FPLC aura beaucoup de travail, avec 25% des logements. La FTI a son rôle pour replacer les entreprises. La direction PAV va devoir s'occuper de l'aménagement. La FPAV est un outil qui doit être articulé temporellement avec le reste. Le risque est que la FPAV ne fasse pas ses acquisitions de manière concomitante aux autres éléments, et que l'on se retrouve avec des investissements sans rente (par exemple, l'absence d'un PLQ sur une zone qui a été achetée par la FPAV). Il faut qu'il y ait une cohérence entre les différents services. Il y aura une petite friche ; plus la friche est courte, moins la FPAV s'endette. La friche sera utilisée pour des événements culturels, de la politique industrielle pour jeunes entrepreneurs, etc. La friche peut être utilisée, mais elle est coûteuse.

Un commissaire UDC se demande si cela ferait sens que tous les immeubles du PAV, quelle que soit l'affectation, puissent être considérés comme des LUP. D'un part, cela permettrait un certain contrôle de l'Etat, et deuxièmement, étant donné que l'investissement de base du promoteur est nettement plus bas, on peut raisonnablement imaginer que les loyers seront similaires à ceux d'appartements subventionnés.

M. Hodgers est d'avis que ce raisonnement est faux. La part de LUP est déterminée par la loi. Le foncier ne coûte pas moins cher : il y a une rente permanente sur le DDP. Il ne voit pas pourquoi on ne voudrait que du LUP. Il est très cher de construire au PAV : il est très cher de replacer les entreprises et de dépolluer. On ne peut pas se payer le luxe d'avoir des loyers extrêmement bas pour tout ce qui n'est pas LUP.

La présidente propose de poursuivre la discussion lors de la prochaine séance. Elle propose en outre d'auditionner la FTI et le département de finances.

Une commissaire socialiste demande si on peut avoir une présentation sur les formes d'attribution des DDP.

M. Hodgers explique que ces détails ne sont pas encore affinés. Il n'y a pas encore de règle formellement établie. Si on donne aux privés, on ne pourra pas faire de gré à gré.

M. Savary confirme que le travail est en cours. C'est le programme qui attend les premiers mois de la Fondation.

Un commissaire Vert demande ce que rapportent actuellement les DDP de la zone.

*La présidente accueille MM. Spierer, Cretgny, Thiebaud et de Freudenreich.*

M. Cretgny rappelle que le PAV est intrinsèquement lié à l'histoire de la FTI depuis une soixantaine d'années (le PAV était le lieu de naissance de la FTI). Le Conseil de Fondation s'est posé la question de savoir si ces PL et la constitution de la FPAV sont une accélération ou un ralentissement de la mission de la FTI. Il faut se poser un certain nombre de questions. Il comprend qu'il y a une fondation qui rachète les DDP (FPAV), et une autre qui reloge (FTI). Le Conseil de la FTI a décidé que c'était de bon aloi. En effet, la compétence et la mission de la FTI est essentiellement de constituer des quartiers d'activités. Elle n'a pas le savoir-faire pour faire du logement et le ferait moins bien. Il faut cependant que la FPAV ait un partenariat avec la FTI pour qu'elle ne perde pas son rapport aux entreprises. Cette séparation des rôles est opportune. Le but de la FTI est que l'entreprise se reloge et garde les emplois ; il est donc normal que la FTI soit du côté des entreprises dans ce processus (on parle de 1600 entreprises).

Le deuxième élément est l'organisation des négociations avec les entreprises. La FTI a souhaité fixer un certain nombre de règles et de principes. Les immeubles industriels doivent être transférés de manière acceptable dans les nouveaux offices. Chacune des négociations sera individualisée au cas par cas dans le respect des contrats qui ont été signés. On a des cas différents : des entreprises qui utilisent leur DDP, et des entreprises qui en font des « hôtels industriels ». Enfin, on s'est demandé s'il y a assez de terrain dans le canton pour accueillir toutes les entreprises. La question est complexe, dans la mesure où l'on sait que toutes les entreprises ne vont pas déménager en même temps. Il ne faut pas qu'on ait tous les terrains disponibles au moment du démarrage de la FPAV, mais qu'on ait du terrain libéré sur toute la durée de la mutation du PAV. Bien entendu, un certain nombre d'entreprises resteront dans le PAV ; cependant, qu'une entreprise bouge de 100 m ou de 10 kilomètres ne change pas grand-chose aux problèmes du déplacement.

L'autre question est de savoir si l'entreprise doit récupérer la même surface. La réponse est variable : une partie des DDP ont été négociés dans les années soixante et l'outil de travail n'est aujourd'hui plus le même. On est en train de mettre en place un processus d'accompagnement pour s'assurer que les entreprises qui peuvent réduire la surface qu'elles occupent le fassent. La dernière question est celle du redoublement des structures entre les deux fondations. Le but est de disposer en commun de plusieurs éléments. On pourrait imaginer fusionner les outils informatiques et le département financier notamment.

Un commissaire Vert demande la proportion des 20 000 emplois qui doivent être déplacés.

M. Cretgny ne peut donner la proportion exacte. Il explique que les emplois dans le secondaire auront tendance à bouger, à cause des nuisances ; à l'inverse, de nouveaux emplois plus compatibles avec la ville vont arriver.

M. Thiebaud explique que d'un point de vue urbanistique, on part de l'hypothèse que 5000 emplois vont rester, et 15 000 vont bouger. Sur les 15 000, on ne sait pas encore ceux qui bougeront dans ou hors du PAV.

Un commissaire Vert comprend que cela se déroulera sur 40-50 ans. Il demande combien d'entreprises seront prioritairement relogées.

M. Cretgny indique que deux variables interviennent dans ce processus : le rythme de planification de l'administration (PLQ, etc.) et la vie des entreprises. Il y a déjà des entreprises qui ont commencé à quitter le PAV. Par exemple, l'entreprise Van Cleef & Arpels était installée au PAV depuis longtemps. Elle appartient au groupe Richemont, duquel elle rejoint le campus. Cette décision n'a rien à voir avec le PAV. Si un superficiaire souhaite quitter les lieux, l'intérêt de la FPAV est d'acheter le DDP à ce moment précis. Il sera beaucoup plus facile de l'acquérir à ce moment.

Un commissaire Vert demande combien d'entreprises sont déjà parties.

M. Cretgny ne peut pas donner de chiffre précis.

Un commissaire Vert s'intéresse aux « hôtels industriels ». Il comprend qu'il faut reloger des locataires et racheter des surfaces aux propriétaires. Il demande s'il est justifié de racheter le DDP à une entreprise qui n'a plus d'activité. Il se demande si la fin de l'activité signifie une fin de DDP.

M. Cretgny indique que le but du DDP demeure le soutien industriel, même si un locataire intervient. Les activités du PAV restent des activités industrielles.

Un commissaire Vert demande comment la négociation va se faire dans ce cas.

M. Cretgny explique que les règles de négociations sont très différentes. Avec un ancien industriel devenu investisseur, on va négocier sur une base d'actif à actif. Mais lorsqu'on a affaire à un superficiaire utilisateur, on va se baser sur la reconstitution d'un outil de travail.

Un commissaire PLR indique avoir mentionné qu'il y a des parcelles hors du PAV concernées par la FPAV. On lui a répondu qu'il s'agit d'une opération en marge du PL pour laquelle la FTI rachèterait directement ces terrains. Il demande si cela peut être confirmé, s'il s'agit bien de 60 millions, et quelle est la position de la FTI à cet égard.

M. Cretgny précise que du point de vue de la FTI, il ne s'agit pas d'une opération en marge. D'un point de vue historique, la FTI gérait pour le compte de l'Etat un certain nombre de terrains qui étaient dans le bilan de l'Etat. Dans la révision récente de la FTI, on a décidé de mettre de l'ordre dans les bilans. On a donc racheté la totalité de ces terrains (160 millions). On s'est endetté pour les 100 premiers millions ; les 60 derniers millions ont été transférés à la FPAV dans l'idée que la FTI les rachète, pour apporter des liquidités permettant le lancement des opérations PAV. Cette opération ne met pas en danger la FTI : le niveau actuel de la fondation permet cette opération et cet endettement afin de sécuriser son bilan. Cette opération lui convient.

Un commissaire PLR est d'avis que le relogement des entreprises est sujet à dépense. Or c'est plutôt la FPAV qui bénéficie de la plus-value. Il demande comment les choses s'articulent au niveau financier. Il se demande si la FTI va supporter entièrement les coûts du déménagement des entreprises.

M. Spierer explique que la FTI aide les entreprises à déménager (zones, densités) mais ne va pas investir. Elle est là pour faciliter l'implantation.

Un commissaire PLR demande si la cession entre privés doit passer par la FPAV.

M. Cretgny indique que la question de savoir qui est le titulaire de la nouvelle superficie dépend des choix de développement du quartier. D'un point de vue juridique, les droits de superficie actuels ne permettent pas de faire du logement. C'est donc un nouveau contrat à négocier.

Un commissaire PLR demande si ces DDP comprennent des droits de préemption et si oui, quelle est la proportion de ceux qui en ont.

M. Cretgny indique que de manière générale, le DDP donne un droit de préemption. Il y a ensuite un certain nombre de droits d'emption qui ont été inscrits, pour permettre la réalisation de logements, dans la dernière douzaine d'années.

Un commissaire PLR se demande s'il n'y a pas une sorte de conflits d'intérêts entre les deux institutions. La FTI a pour mission de maintenir du terrain industriel, alors que la FPAV a la mission inverse : libérer des terrains d'industriels pour faire du logement. Il demande si les deux fondations vont partager des locaux ou des ressources et si cela pose problème au niveau de ce conflit d'intérêts.

M. Spierer explique que c'est une question de négociation financière. La FTI doit aider l'entreprise à trouver la parcelle ou l'immeuble pour qu'elle puisse s'installer. La FTI est très mal placée pour être celle qui négocie vers le bas : à ce moment, il y aurait conflit d'intérêts.

Un commissaire PLR comprend que c'est la FTI qui va déterminer la méthode de calcul des valeurs des DDP existants.

M. Cretgny explique qu'il y a deux valeurs : la valeur des rentes, historique, et les valeurs de négociation. Pour le deuxième élément, les contrats remontent aux années soixante. Cependant, la plupart des DDP seront échus dans 30 ou 40 ans. On va en conséquence se trouver dans le cadre de négociations librement consenties. On aura donc simplement des principes généraux à établir.

M. Spierer indique que la FTI doit donner le prix initial. Après, elle ne fait plus rien, hormis aider l'entreprise à se reloger. C'est la FPAV qui va essayer de trouver un accord. Comme certains d'acteurs ne vont pas vouloir attendre la fin de leur DDP, il va y avoir une négociation, que la FTI ne souhaite pas effectuer.

Un commissaire PLR comprend que c'est bien la FTI qui a fait des travaux sur la valeur vénale industrielle, etc.

M. Spierer répond par l'affirmative.

Un commissaire UDC aimerait avoir une réponse plus précise sur les terrains que la FTI a à sa disposition. Il comprend qu'il va falloir trouver des terrains sur toute la durée de la FPAV. Il demande sur le court terme combien la FTI a de terrains disponibles.

M. Cretgny indique que la clef ne se situe par forcément dans le nombre de mètres carrés, mais dans les espaces en général. Sur le site de la FTI, on peut voir qu'il y a 75 000 m<sup>2</sup> disponibles directement aujourd'hui, et, sur trois ans, plus de 250 000 m<sup>2</sup> en cours de construction ou autorisés. C'est le premier bloc qui permet d'accueillir une première partie des entreprises. Sur un horizon temporel plus lointain, les terrains existent mais certains n'ont pas la planification. On a aujourd'hui plus d'une dizaine de planifications en cours de réalisation qui vont permettre d'offrir de nouveaux terrains dans les 15 prochaines années. On n'est pas très inquiet d'arriver sur la durée à trouver assez de terrains pour les entreprises souhaitant quitter le PAV, pour autant que les objets immobiliers qui entrent sur le marché correspondent à ce que veulent les entreprises. Le coût de la surface, sur un bâtiment qui a soixante ans, se situe entre 80 et 120 F le m<sup>2</sup> ; on se situe entre 200 et 220 F dans les projets qui sortent aujourd'hui. Pour la même quantité de mètres carrés, le saut pour l'entreprise serait trop important. D'où l'idée de se densifier et de se moderniser pour que le déplacement soit possible.

Un commissaire UDC remarque que l'on crée une nouvelle Fondation pour le PAV. Or, il existe déjà une Fondation avec plusieurs directeurs successifs. Il demande l'avis de la FTI sur le travail fait par l'ancienne structure.

M. Thiebaud explique que la direction PAV, dont il suppose qu'il est fait mention ici, existe depuis un certain nombre d'années mais n'a pas du tout la même mission. Elle s'occupe de la planification, de développer les PLQ, déterminants parce qu'ils fixent les droits à bâtir. La direction va bien évidemment travailler avec les deux fondations. La direction PAV n'a pas la mission de la future FPAV. C'est un véritable besoin qui a été identifié ; il n'y a pas de doublon.

Un commissaire PLR remarque que lorsque le GC a déclassé le PAV, on s'est inquiété des possibilités de relogements. On avait répondu qu'une partie des entreprises, étant donné la mutation du parc industriel, pourraient être relogées sur le PAV. Il demande dans quelle proportion des entreprises peuvent trouver un emplacement dans le périmètre PAV.

M. Cretgny précise que quelques entreprises font la plupart des 20 000 emplois. Les entreprises qui vont devoir bouger sont, par exemple, celles qui ne peuvent coexister avec du logement (entrepôts de matières dangereuses, etc.). Il y a ensuite celles qui sont relativement incompatibles avec la ville, pour des raisons logistiques (déménageurs, poids lourds, etc.). Ces entreprises demanderont elles-mêmes le déplacement, puisqu'elles ne peuvent pas coexister avec un quartier d'habitations. Il y a dans le PAV le secteur de Praille-Ouest, qui touche l'axe ferroviaire et routier, et qui permettra d'accueillir certaines entreprises qui veulent se déplacer dans le quartier. Il ne peut pas donner de réponse plus détaillée à ce stade.

M. Thiebaud indique qu'étant donné qu'une partie du PAV va se transformer en quartier d'habitations, cela va générer des besoins différents. Avoir des quartiers d'habitations qui fonctionnent nécessite des entreprises (commerces de proximité, etc.). Le profil global du quartier va changer. Les besoins typologiques ne sont pas les mêmes ; des emplois nouveaux vont naître. On doit aussi intégrer ces éléments.

Un commissaire socialiste demande quel mécanisme financier est prévu pour les PME locataires. Elles risquent de voir leur loyer doubler ou tripler. Il demande si on a prévu des zones meilleures marché pour elles.

M. Cretgny indique que sur les 1600 entreprises dont on parle, on a probablement 1 400 locataires. L'enjeu est donc de reloger les locataires qui ne peuvent pas négocier leurs DDP, et qui sont de petites entreprises (2 ou 3 emplois). On est encore aujourd'hui sur un coût au mètre carré trop élevé. On vise 150 F le mètre carré pour des loyers d'entreprises. Le problème n'est pas tant le loyer du promoteur, mais aussi les coûts de fabrication. Fabriquer un lot de 50 ou 100 m<sup>2</sup> à 150 F est compliqué (c'est plus aisé pour un lot bien

plus important). La clef est aussi d'intégrer dans le déplacement la transformation de l'entreprise (densification, modernisation, etc.).

Une commissaire PDC souhaite revenir sur la répartition des rôles. Elle s'interroge sur la possibilité de créer une annexe de la FTI plutôt que de penser une nouvelle fondation. La FTI a un savoir-faire et des compétences certaines. Sachant que la FPAV a une durée de vie limitée, elle se demande si on ne pourrait pas imaginer une extension de la FTI plutôt qu'une nouvelle fondation.

M. Spierer est d'avis que le souci est le conflit d'intérêts intrinsèque. On risque d'avoir une direction avec des intérêts antagonistes. On risque de partir d'un côté ou de l'autre (donner la priorité au logement, ou alors à l'industrie). Il faut que chacun des organes ait un rôle distinct.

Un commissaire Vert s'interroge sur les 1400 locataires. Il demande s'il y a des sous-locations.

M. Cretgny répond par l'affirmative. Elles sont autorisées ou non.

Un commissaire Vert demande si on a affaire en ce moment à des transferts de DDP entre bénéficiaires.

M. Cretgny indique qu'il n'y a pas à sa connaissance de transferts globaux. Il y a des évolutions liées à la vie des entreprises (fusions, abandons, etc.). Il ne croit pas qu'il y ait aujourd'hui des DDP qui ont changé de main dans des logiques de prises de contrôle de quartiers. En tout cas, la FTI n'en a pas validé.

Un commissaire PLR comprend bien le mécanisme proposé aux clients. Il demande si la pratique fonctionne dans 100% des cas. Il a de la peine à imaginer que le patron va accepter de bon cœur de déménager pour avoir moins de surface.

M. Cretgny rappelle que les entreprises, souvent, déménagent non pas en raison de planification urbaine mais pour des raisons qui leur sont propres. Il y a des entreprises qui grandissent ; au contraire, d'autres qui rapetissent. Il y a aussi de nombreuses entreprises qui modifient leur activité. Par exemple, le PAV était à l'époque le centre de la ville, avantageux pour les grossistes. Etant donné l'état de la circulation actuellement, les grossistes réalisent qu'ils ont avantage à avoir deux petits sites mieux répartis sur la ville. C'est souvent les entreprises qui souhaitent leur propre déménagement. En outre, on ne peut pas les obliger à déménager si elles ont un droit de superficie.

Un commissaire PLR demande si la seule marge de manœuvre est l'aide au déménagement ou s'il y a une marge de manœuvre financière.

M. Cretgny déclare que l'on espère que le prix du déménagement sera payé par la FPAV. Il rappelle que l'enveloppe permettra à l'entrepreneur de se

projeter dans un nouveau bâtiment. Ce qu'on conseille aux entreprises, c'est de mettre l'argent dans des équipements permettant de diminuer leurs coûts.

Un commissaire PLR remarque que le PL prévoit une convention entre les deux fondations. Il demande si elle est déjà rédigée.

M. Spierer répond par la négative.

Un commissaire UDC demande s'il ne serait pas possible de travailler avec la FPLC et la SFIDP plutôt que de créer une nouvelle Fondation. La FPLC a déjà une bonne expérience en matière de gestion des terrains.

M. Spierer est d'avis que la FPLC ne s'occupe que de terrains destinés aux logements.

Un commissaire UDC remarque qu'ils héritent de différents bâtiments et pas uniquement de logements.

M. Spierer est d'avis que la FPLC n'est en tout cas pas focalisée sur la zone industrielle.

M. Humbert rappelle que la question était de savoir où le cautionnement apparaissait dans les états financiers et s'il augmentait la dette. Le cautionnement se situe hors bilan : il est présent dans les annexes des états financiers. On se situe aujourd'hui à environ 12 milliards. Il n'est pas compté dans la dette. La deuxième question concernait la péjoration du *rating* au sein des agences de notations. A priori, le montant n'est pas significatif pour les agences de notation. Les agences partent du principe que les risques de l'Etat reposent sur l'utilisation potentielle de la caisse de pension et la réforme sur l'imposition des entreprises. Sur les cautionnements hors bilan, elles indiquent un risque modéré, lié au cautionnement de la BCG (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ce n'est plus le cas, étant donné que le montant n'est plus garanti par l'Etat) et aux rentes genevoises qui elles sont toujours garanties. Le montant d'un milliard n'est pas considéré par les agences comme un montant suffisant pour modifier le *rating*. En revanche, pour la Fondation, le cautionnement permet deux choses. D'abord, d'emprunter (on n'est pas sûr qu'elle aurait pu le faire sans l'Etat). Ensuite, d'emprunter à un meilleur taux.

Un commissaire Vert demande si on peut faire l'analogie avec le cautionnement des organisations internationales.

M. Humbert indique que la différence est que l'Etat, dans le cas des organisations internationales, va prêter de l'argent. Il ne s'agit pas d'un cautionnement. Cela entrera dans le bilan. Le cautionnement est le dernier ressort, si la Fondation est en faillite.



La présidente remercie M. Humbert et le libère à 19h01. Elle remarque que la CGI demande une audition et propose d'accéder à sa demande pour la semaine prochaine.

Un commissaire PLR est d'avis que le délai de la semaine prochaine est un peu court pour la CGI. Il demande en outre à ce que soient auditionnées les institutions suivantes : l'association des promoteurs et constructeurs genevois, la FER Genève, la Chambre de commerce ainsi que la FMB.

Un commissaire MCG demande à ce que les magistrats des trois communes concernées soient auditionnés (Lancy, Carouge et Genève).

Un commissaire socialiste est d'avis qu'il est inopportun d'auditionner la commune, ainsi que les personnes qui ont soutenu l'accord. Il propose d'auditionner les personnes souhaitées par le commissaire PLR avant de décider pour les autres demandes.

Un commissaire MCG remarque que les communes ont signé un paquet, dans lequel ils ont peut-être eu des éléments qu'ils n'ont pas pu négocier. On a constaté dans les auditions que certains éléments ne leur plaisaient pas forcément.

Un commissaire Vert est d'avis que les communes sont d'accord avec la MZ. Si elles n'étaient pas d'accord, on le saurait. Il rejoint les propos de son collègue S.

M. Thiebaud rappelle qu'étant donné qu'il s'agit d'une MZ, il y a eu trois préavis positifs des trois communes concernées.

La présidente propose d'auditionner les personnes proposées par le commissaire PLR, avant d'examiner s'il est nécessaire d'auditionner les trois communes.

Le commissaire MCG se rallie à cette manière de faire.

***La présidente accueille MM. Rufener et L'Hôte avant de leur céder la parole.***

M. Rufener souhaite donner l'appréciation de la FMB du PL 12052. Il rappelle que la FMB représente de nombreuses entreprises, dont la majorité sont de petites entreprises. Il s'agit de 18 associations professionnelles regroupant plus de 1400 entreprises, 12 000 travailleurs et un millier d'apprentis. La problématique du PAV préoccupe la FMB depuis le début. Elle a fait partie du groupe de suivi mais a remarqué, en le regrettant, que le groupe ne se réunit plus depuis une ou deux années. Cela conforte l'idée que le PAV s'enlise. Il y a de nombreuses entreprises qui en 2006-2007 voyaient leur déplacement comme imminent mais ont à présent l'impression qu'il ne se fera

pas avant longtemps. La FMB regrette cet enlèvement et ne peut qu'accueillir favorablement le principe de ces PL de vouloir aller de l'avant plus rapidement. La question est de savoir si les PL répondent à cet objectif.

En ce qui concerne le PL 12052, sa justification est avant tout la mise à jour du PDCn. On a de la peine à comprendre en quoi la mise à jour peut être invoquée pour justifier le PL. Il y a dans la mise à jour une absence de réflexion quant à la densification, qui est pourtant présente dans le PL 12052 (mention de la M 2281). En page 22 du PL, on met en évidence un transfert d'une surface brut de plancher des entreprises aux logements, sans considérer la densification. On a quelques doutes concernant cette réduction des entreprises et cette augmentation des logements. On comprend que cette modification cherche à améliorer la faisabilité financière du PAV et à accélérer son développement. Or les LUP et les PPE en droit de superficie sont difficilement des conditions qui vont apporter plus d'investisseurs. Cela est plutôt dissuasif. S'agissant des équipements publics, on reste sur les écoles sans s'intéresser aux autres équipements. Or, il y a dans le PAV d'autres projets (culturels notamment) qui sont peu abordés dans le PL. Pour un quartier de cette ampleur, les écoles seules ne suffiront pas.

Il rappelle qu'une part importante du PAV est constituée d'activités secondaires. Certaines vont devoir être déplacées : la question est de savoir où. Il n'y a pas énormément de possibilités de déplacements aujourd'hui. Lorsqu'on a de la place, ce sont des conditions difficiles à assumer, d'autant plus que ces entreprises sont en possession de droits de superficie, et sont ainsi dans une position avantageuse. Un point positif est la volonté du PL de mettre en adéquation l'offre de transports et la demande de déplacement. Un dernier point est frappant : la mention de la spéculation à deux reprises, avec l'idée que l'intervention étatique va pouvoir juguler le problème. Il y a deux problèmes avec cela. D'abord, il faudrait savoir si la spéculation est avérée ; deuxièmement, il faudrait savoir si la FPAV n'est pas une forme de spéculation tout de même. La question doit être posée, d'autant plus parce que le libellé de l'art. 4B LGZD proscrit la spéculation dans certains cas (il faudrait savoir si cela signifie qu'elle est permise dans d'autres). A vouloir fustiger la spéculation, on rate un peu sa cible. Ce PL suscite passablement d'interrogations mais pas d'opposition frontale de la part de la FMB. Le PAV n'avance pas aujourd'hui. On espère que ces interrogations amèneront des amendements et une réorientation de ce PL.

M. L'Hôte souhaite préciser qu'il est patron d'une entreprise de 120 personnes située dans la ZI du Bois-de-Bay. Il n'est donc pas directement concerné. On reste très attaché à la mutation urbaine du PAV. La FMB est intéressée à se doter des outils pour concrétiser cette volonté. La question est

de savoir si cette FPAV est adéquate. On a compris que le choix de la fondation est lié à des questions logistiques et pour constituer le maillon manquant dans la chaîne de planification. On sent malgré tout une fondation assez rigide, qui va assez vite se réorienter vers la FTI. On voit qu'un troisième module s'ajoute aux organes existants ; on n'est pas convaincu de sa compétence. On préférerait voir un modèle constitué par un mandat, comme celui de l'architecte cantonal, qui mettrait ensemble des structures existantes de l'Etat, plutôt que la constitution d'une fondation ad hoc. Ses compétences seraient limitées : la concrétisation des logements et la relocalisation des entreprises ne seraient pas de son ressort.

De plus, le rôle des opérateurs privés semble en retrait dans le PL, ce qui n'est pas souhaitable. Il faut aussi s'interroger sur les conditions d'octroi des DDP. On ouvre peut-être la porte à de la spéculation. On n'est pas opposé à l'idée d'un opérateur urbain : c'est la question de son articulation qui se pose. On voit que malgré cet outil, on a des projections très lointaines (2028), trop lointaines pour la FMB. Si cet outil cherche à proposer rapidement la mutation, on se pose la question de l'objectif et des moyens mis à sa disposition. Cette FPAV s'inscrit dans une construction trop compliquée ; il y a trop d'acteurs qui ont des compétences limitées. Tant qu'on n'a pas le lien entre les acteurs qui construisent et les acteurs qui relogent les entreprises, la planification ne pourra pas se faire correctement.

Une commissaire socialiste demande quel type d'entreprises a de la peine à se reloger.

M. Rufener indique qu'il s'agit des entreprises actives dans les métiers du bâtiment. Il y a plusieurs dizaines d'entreprises dans l'industrie de la construction au sein du PAV qui vont devoir se déplacer et rencontrer ces difficultés. Il ne peut pas donner de chiffre ou de pourcentage précis.

Une commissaire socialiste comprend qu'il y a des réserves quant aux infrastructures prévues dans le PAV. Elle demande quel type d'infrastructures manquerait au projet. S'il s'agit d'équipements culturels, il ne faut pas forcément les augmenter de manière proportionnelle à l'augmentation des logements.

M. Rufener répond qu'on n'a prévu que d'écoles primaires, sans mentionner les écoles secondaires. On peut imaginer des infrastructures commerciales, de cinéma, de sport, etc. Il est plus logique, en termes d'aménagement du territoire, d'avoir des équipements à proximité des habitants du quartier.

Une commissaire socialiste remarque que les entreprises relogées le seront dans d'autres conditions. Elle demande si les entreprises représentées par le

FMB le savent, et sont prêtes à accepter des conditions un peu moins bonnes (notamment en termes de centralité).

M. L'Hôte rappelle qu'un certain nombre d'entreprises cherchent à déménager, certaines depuis dix ans. Bien entendu, certaines aiment être au centre-ville, mais la plupart ont une activité de production, nuisible et nécessitant beaucoup de stock, etc. Elles ont besoin de surfaces importantes. Les solutions de déménagement sont rares ; il y a une longue file d'attente pour des entreprises souhaitant déménager. Il est difficile de dire précisément quelles seraient les conditions acceptables pour une entreprise. Ce qu'elles veulent, c'est pérenniser leur outil de travail. Cela peut aider à des modernisations. Elles cherchent des surfaces équivalentes, qui ne leur sont pas proposées. La pesée des intérêts va faire l'objet d'un grand marchandage : il y a un certain nombre de droits, dont certains ont été renouvelés récemment. On comprend le souci du facilitateur. Mais si le facilitateur ne permet pas d'aller jusqu'à la relocalisation, il sera trop limité.

M. Rufener explique que les entreprises sont conscientes des réalités foncières d'aujourd'hui. En matière de mobilité, les entreprises veulent en fait plutôt sortir du centre-ville. C'est plus simple, en termes d'approvisionnement notamment. Cela a pour défaut une plus grande réticence à travailler dans le centre-ville, en raison de la circulation. La crainte que nous avons, c'est de voir ces entreprises mises en concurrence avec d'autres entreprises qui viennent d'en dehors du canton. On risque d'avoir des entreprises qui veulent s'accrocher à leur droit de superficie.

Une commissaire socialiste comprend que certaines entreprises pourraient se moderniser et occuper moins d'espace. Elle demande quel est précisément ce potentiel. Il y a aussi la question des entreprises qui pourront rester dans le PAV. Elle demande si des entreprises dans le domaine du bâtiment peuvent rester sur le site.

M. L'Hôte est d'avis que tout est possible. On voit hors du PAV que des entreprises de menuiserie par exemple se modernisent et font gagner de l'espace pour des logements. On demande aux entreprises de faire ces efforts. Pour d'autres entreprises, cela n'est pas possible. Il y a des entreprises qui sont dans des domaines d'activités plutôt « grand public » ; elles préféreraient alors rester dans le PAV.

Un commissaire Vert comprend qu'il y a un certain scepticisme concernant le PL 1252. Il est d'avis que le PAV a besoin d'un soutien, même s'il s'agit d'un soutien critique.

M. Rufener déclare que l'on a plusieurs interrogations, dont certaines que l'on n'a pas mentionnées. Par exemple, le fait que l'on soumet le PL au peuple.

Il ne s'agit pas d'une disposition de rang constitutionnel. Deuxièmement, il se demande quel a été le rôle effectif des recourants de la première heure. On a d'abord eu un accord avec des gens pour ensuite présenter quelque chose au GC. Tout cela interpelle. Le soutien au principe d'accélérer la mise en place du PAV existe au sein de la FMB ; toutes ces interrogations aussi.

Un commissaire Vert est d'avis qu'il est intéressant que le département entende ces interrogations. Il demande si la FMB a été approchée dans le cadre de ces projets.

M. Rufener répond par la négative.

Un commissaire Vert remarque en outre que la question du « marchandage » est réglée par l'article 3 du PL sur la FPAV. La fondation est dotée de moyens extrêmement conséquents. On ne peut pas imaginer qu'un simple acteur comme un architecte cantonal puisse faire ce que veut faire la FPAV. Il s'agit d'une mutation considérable, la plus grande en Europe actuellement.

M. L'Hôte explique que l'idée n'est pas que la fondation est en soi moins performante. Ce qui intéresse la FMB, c'est d'avoir la FTI comme interlocuteur. La FPAV va porter le projet jusqu'à ce qu'elle renvoie le véritable problème à la FTI. La constitution d'une fondation spécifique n'est pas convaincante dans ce contexte. La FTI ne peut pas tout mais est l'élément déterminant. On s'inquiète de ce montage qui risque de rendre difficile de trouver des solutions. On n'est pas opposé à cette fondation sur le principe : on exprime des doutes quant à sa réalisation pratique.

M. Rufener indique que l'idée n'est pas de dire que l'architecte cantonal doit avoir le rôle de la FPAV. Il s'agissait d'une analogie. On pensait tout simplement à un acteur qui ait le même cahier des charges. On souhaite une personne qui soit totalement indépendante et qui puisse mettre tout le monde autour de la table.

Un commissaire PLR demande si la FMB sait pourquoi elle est membre du groupe de suivi PAV. Le projet PAV est issu d'une convention qui a été signée par plusieurs entités ; il voudrait savoir si la FMB a eu connaissance du document avant qu'il soit signé. Sur la FPAV, il a bien compris que selon le département la FTI serait en quelque sorte dans un conflit d'intérêts si elle devait à la fois développer le PAV et reloger les entreprises. Il comprend que la FMB craint au contraire qu'en créant une nouvelle fondation, on fasse naître un antagoniste entre la FTI et le FPAV et on risque de bloquer les situations.

M. Rufener, concernant le groupe de suivi, indique qu'ils sont des acteurs réguliers pour tout ce qui concerne la construction et le logement. C'est sans

doute pour cela qu'ils ont été intégrés. Il ne croit pas qu'ils aient eu le texte avant signature.

M. L'Hôte, sur le conflit d'intérêts, est d'avis que s'il y a une opposition entre la FPAV et la FTI, on aura encore plus de difficulté à trouver des surfaces. Il remarque qu'on a trouvé des surfaces pour des entreprises extra cantonales alors que des entreprises genevoises parfois centenaires ont de la peine à trouver des localisations. Si la FPAV peut gérer la relocalisation et appuyer sur le levier FTI, cela peut fonctionner. Si une fois que le projet est sur la table c'est à l'entreprise de négocier avec la FTI, cela paraît voué à l'échec. S'il n'y a pas tous les acteurs autour de la table à un instant précis, cela ne va pas fonctionner.

Une commissaire Ensemble à Gauche se préoccupe de la densification des zones industrielles. Elle a l'impression qu'on est en train de prêter le secondaire. On envisage l'évolution économique de Genève que du point de vue du tertiaire. Elle ne voit pas de coup de main donné au secondaire dans ce projet.

M. Rufener remarque que l'Etat est très largement revenu de cette volonté. Les expériences ont montré des incompatibilités évidentes entre secondaire et tertiaire. On peut envisager la combinaison dans certains cas. Le balancier a probablement été trop loin pour le tertiaire ; on est revenu à quelque chose de plus équilibré.

***La présidente accueille MM. Lassauce et Jeannerat avant de leur céder la parole.***

M. Lassauce indique qu'ils avaient été auditionnés pour la LPAV actuelle et avaient donné 5 constats qu'ils désirent reprendre ici (les choses n'ayant pas beaucoup changé depuis). Le premier constat était que le PAV allait se faire sur des décennies et qu'il fallait des règles plus souples que celles adoptées par la Convention. Ils avaient également parlé de règles d'aménagements spéciaux afin d'éviter de créer un carcan autour de ce périmètre. On avait aussi mentionné les logements, en indiquant que les typologies étaient secondaires : l'important est de construire avant tout. On avait en outre indiqué que les entreprises étaient centrales dans le projet : il faut être innovant pour les inciter à se déplacer en modifiant leur outil de production. On a aussi soulevé une inquiétude quant à la mobilité : tant dans la mobilité future du nouveau quartier que durant les chantiers pour que les entreprises puissent toujours mener à bien leur activité. Tout cela reste d'actualité pour ce nouveau PL.

On est en faveur de ce PL, non parce qu'il est particulièrement bon mais parce qu'il peut permettre d'améliorer la situation actuelle. L'augmentation du

ratio de logements est positive ; on n'est moins favorable à leur typologie. On accueille avec une certaine ouverture d'esprit la mise en place des PPE en droit de superficie. Il reste que les PPE en droit de superficie sont un outil assez neuf ; on n'est pas certain que cet outil attirera plus d'acquéreurs. Un point qui revient très souvent, le PDCn et la densification, n'est en outre pas appliqué dans le projet. On ne parle pas de densifier le PAV : il y a un transfert de surface brute de plancher. On pourrait imaginer une densification des logements qui ne péjorerait pas la surface allouée aux entreprises.

Concernant la FPAV, les entreprises désirent depuis les années 2010 d'avoir un interlocuteur au sein de l'Etat. Cette fondation sera appréciée par les entreprises présentes sur le PAV. Mais cela dépend de la manière dont cet organisme fonctionnera. Une fondation est une structure assez lourde ; son aide auprès des entreprises dépendra de son autonomie et de son indépendance difficiles à apprécier dans le PL. On s'étonne en outre de la présence de trois magistrats communaux dans le conseil de fondation. Cette répartition n'est pas optimale dès lors qu'on veut privilégier la compétence « métier » et non pas la compétence politique. Un siège serait suffisant pour les trois communes. A l'inverse, on s'étonne qu'il n'y ait pas de représentant des entreprises. On pourrait imaginer un représentant de Rolex, de Migros, ou des associations qui font le travail pour être un interlocuteur unique pour l'Etat. Le dernier point d'inquiétude est l'aspect financier. Si la dotation est importante dans un premier temps, il apparaît que les impenses pour pouvoir relocaliser les entreprises seront extrêmement importantes. Or il n'y a aucune dotation complémentaire prévisible. On craint que les coûts soient trop importants.

On regrette en outre que la vente de terrains aux investisseurs ne soit pas autorisée. Ce serait un point positif supplémentaire. Les entreprises attendent de la part de l'Etat la fin du blocage de l'évolution de leurs entreprises. Elles sont bloquées par l'attente de ce qu'il va se passer sur leurs terrains. Il faut à présent avoir des planifications précises afin de laisser aux entreprises la possibilité de se développer ; une entreprise qui n'évolue pas est une entreprise qui se meurt. On soutient, en conséquence, ces deux projets mais avec les réserves susmentionnées. Les PL amélioreront probablement la situation actuelle, sans nécessairement régler tous les problèmes.

Un commissaire PLR remarque que les auditionnés font partie du groupe de suivi PAV. Il demande si le texte était connu avant sa signature.

M. Lassauce répond par la négative.

Un commissaire PLR demande si le fait que le texte soit automatiquement soumis au référendum est opportun selon la CCIG.

M. Lassaue indique que la constitution le permet ; c'est un choix qui appartient au politique. On remarque qu'il y a un aspect très local dans les votations sur l'aménagement du territoire. Cela ne va pas forcément asseoir la légitimité du projet, dès lors que les votations tournent souvent autour d'intérêts particuliers.

Un commissaire PLR remarque que la question de la grande proportion de logements sociaux n'a pas été évoquée. Le texte initial prévoyait deux tiers de LUP. On parle aujourd'hui d'une part minimale de 62%. La deuxième formulation laisse penser que l'on peut aller au-delà. Il demande si cela convient aux auditionnés.

M. Lassaue est d'avis que cette typologie de leur ne convient pas. Le but est de faire du logement ; or il est difficile de comprendre comment un terrain où le coût du foncier est particulièrement élevé (étant donné la relocalisation des entreprises, etc.) peut-être opportun pour planifier une telle proportion de LUP.

Le commissaire PLR demande si l'intervention des investisseurs privés serait à même d'améliorer les plans financiers.

M. Lassaue est d'avis que les PPE en droit de superficie peuvent améliorer la situation. Les PPE simples le peuvent aussi.

Un commissaire PLR, sur la fondation, demande si elle est nécessaire sur le fond, notamment eu égard au fait que la FPLC existe.

M. Lassaue indique que l'on est convaincu qu'il faut un interlocuteur. On avait à l'esprit des entités plus légères. On s'accommode du choix de la fondation.

M. Jeannerat est d'avis que le fait d'avoir une fondation est un élément positif mais qui a ses inconvénients. On a créé à Genève des fondations pour tout et n'importe quoi. Parfois, c'était de bonnes idées ; parfois cela n'était pas l'outil opportun. C'est un organe assez lourd, mais qui permet d'avoir un interlocuteur. La fondation n'est pas forcément l'organe le plus souple qui existe.

M. Lassaue indique que la FTI entrerait dans un conflit d'intérêts si elle prenait ce rôle. Elle ne peut d'un côté vouloir le départ des entreprises au prix le plus bas et les reloger de l'autre. Par rapport à la FPLC, il ne sait pas si elle aurait les moyens de tenir ce rôle.

Un commissaire PLR s'interroge sur la forme de redistribution des droits de superficie. Il a compris que la fondation est un passage obligé pour obtenir un nouveau droit de superficie pour réaliser du logement conforme à la zone. Il demande s'il y a des craintes vis-à-vis du fait que les droits de superficie



soient distribués à des entités publiques, alors qu'on voit qu'il y a de nombreuses activités privées sur la zone au jour d'aujourd'hui.

M. Lassaue explique que l'on part du principe que la fondation aura une autonomie suffisante pour donner des droits de superficie à des investisseurs pas forcément étatiques. On a confiance dans la structure pour qu'elle permette à toute entité opportune d'avoir un droit de superficie. On n'imagine pas le PAV comme étant un parc public.

Un commissaire UDC comprend que l'on souhaite plus de souplesse pour l'aménagement du PAV. Il demande des précisions à ce sujet.

M. Lassaue indique que la convention signée pose un cadre très rigide. Les proportions de logements ne proposent pas assez de souplesse. Le PL permet seulement d'avoir un peu plus de logements et d'avoir un peu plus de PPE en droit de superficie.

Un commissaire UDC remarque qu'il a été mentionné que le foncier est très cher. Il demande s'il est juste de penser que si la conjoncture actuelle, avec des investisseurs en masse et des intérêts très bas, change, la proportion de LUP posera problème.

M. Lassaue répond par l'affirmative.

Un commissaire UDC indique que son parti a des problèmes avec la FPAV, tâche supplémentaire qui incombe à l'Etat. Genève est le canton où l'Etat contrôle le plus de choses. Il demande si en créant une fondation de droit public pour racheter ces droits de superficie, on ne déborde pas le rôle traditionnel de l'Etat. Il demande s'il ne s'agit pas d'une dérive.

M. Lassaue rappelle que l'Etat est propriétaire des terrains, raison pour laquelle cette activité qui n'est pas dans les gênes de l'Etat doit tout de même se faire.

Le commissaire UDC remarque qu'il a été question de cas similaires à l'étranger. Il demande des précisions à ce sujet.

M. Lassaue indique qu'il s'agit de cas présentés par le département ; l'Etat pourra apporter ses précisions. Il s'agit d'un facilitateur entre les différents acteurs pour mettre en place le secteur ; son rôle dépasse celui d'un simple acheteur de terrains.

Un commissaire UDC remarque qu'il est question de 1800 entreprises au PAV dont environ 200 seraient propriétaires de droits de superficie. Il demande si les auditionnés peuvent confirmer ces chiffres et comment on voit le problème pour les locataires.

M. Lassaue indique que ce n'est pas à eux de confirmer ces chiffres. Les locataires auront les droits dont bénéficie tout locataire et la possibilité de

renoncer à leurs droits contre une indemnisation. Ce sera plus facile de trouver des accords avec un locataire plutôt qu'avec une entreprise qui a créé son bâtiment à son propre usage.

Un commissaire Vert remarque qu'il a apprécié ce discours, qui témoigne de l'intérêt de la CCIG pour l'aménagement. Il apprécie sa connaissance du sujet et l'approche pragmatique qui confine au positivisme scientifique au sens d'Auguste Comte. Il souhaiterait que ce positivisme soit partagé par les bancs d'en face. Il est satisfait de ce soutien critique qui rejoint celui de la FMB.

***La présidente accueille M<sup>me</sup> Hiltbold, ainsi que MM. Reich et Boria.***

M. Reich rappelle que la CGI promeut la propriété privée en représentant 6 600 propriétaires et également des superficiaires. La CGI s'intéresse au PAV depuis un certain temps ; elle a soutenu un concours d'architecture au moment où l'Etat ne voulait rien faire au PAV. La CGI fait en outre partie du groupe de suivi du PAV. Elle aurait apprécié être consultée avant que le PL soit bouclé, au même titre que le parti socialiste – ville de Genève par exemple. On est donc d'autant plus enthousiaste à pouvoir s'exprimer aujourd'hui.

M<sup>me</sup> Hiltbold explique que l'on apprécie l'augmentation de la proportion de logements. On est favorable à la construction de logements. Même si on diminue quelque peu le pourcentage de logements sociaux, on considère qu'il y a toujours trop de logements en location (88% des parcelles), ce que l'on regrette. On relève en outre qu'il s'agit d'un minimum ; on aurait préféré un maximum. On s'étonne en revanche que la proportion de PPE en droit de superficie soit un maximum. De plus, la formulation n'est pas très claire : on n'est pas sûr que l'on aura 12% de PPE (terme « notamment », etc.). De plus, il s'agit de PPE en droit de superficie, qui n'est pas une véritable propriété. L'acquéreur devra à terme restituer son bien. L'interdiction de la spéculation ne va pas vers une protection du propriétaire. On comprend que les propriétaires seront dans une forme de leasing immobilier pas très avantageux puisqu'ils ne pourront pas léguer leur bien à leurs héritiers, ni revendre la propriété au juste prix.

On relève en outre qu'il est piquant de mettre de la PPE en droit de superficie pour rééquilibrer les plans financiers. Ce n'est pas ainsi que l'on y arrivera. On souhaite de la véritable PPE ; on souhaite en outre un pourcentage plus élevé. Elle ne comprend pas pourquoi on veut mettre autant de logements sociaux dans ce quartier. C'est aussi un problème pour les communes qui vont assumer des charges sociales au lieu d'avoir des rentrées fiscales ; les 12% de PPE en droit de superficie ne suffiront pas. On s'oppose enfin au référendum obligatoire par la population. On se demande ce qu'il se passerait s'il est refusé.

Soit on veut une large adhésion, que l'on a déjà, soit on risque d'essayer un refus. Il y a déjà eu un référendum à l'époque, que l'on n'a pas mené à son terme en raison de l'accord qui a eu lieu.

Un commissaire UDC remarque qu'il a été question de PPE. Il demande si les coopératives devraient être incluses dans cette catégorie.

M<sup>me</sup> Hiltpold répond par la négative. Les coopératives donnent une bonne image au projet mais ne vont pas apporter de revenus supplémentaires aux communes. On souhaite une véritable propriété, libre, aux côtés des logements sociaux.

Un commissaire UDC demande quel pourcentage de PPE serait efficace selon la CGI.

M<sup>me</sup> Hiltpold est d'avis que ce n'est pas à eux de fixer les pourcentages. Il faudrait revenir à des pourcentages similaires à ce qui se fait en zone de développement.

Un commissaire Vert demande quel est le pourcentage de la population qui peut se porter acquéreur d'un bien en PPE.

M. Reich indique qu'il y a une demande de logements dans toutes les catégories, y compris la PPE. Il y a une étude qui date de 10 ou 15 ans qui a indiqué qu'environ 10 000 personnes souhaitent acquérir du logement à Genève. Actuellement, les conditions sont à la fois favorables et défavorables. Les prix sont accessibles en théorie, avec 50 000-60 000 F de fonds propres, et des intérêts assez bas. Cela suppose d'avoir des économies de 50 000 F. Les difficultés sont en revanche posées par les contraintes posées par la FINMA pour devenir propriétaires. On peut estimer à quelques dizaines de milliers de personnes qui veulent devenir propriétaires, dont une très large proportion en aurait les moyens.

M<sup>me</sup> Hiltpold indique que l'on sait que pour chaque PPE vendue, il reste environ 3 à 4 personnes qui souhaitaient aussi se porter acquéreurs.

Un commissaire Vert indique que les PPE se sont bien vendues en gros lots. Il est d'avis que cela sera plus difficile de les vendre séparément. Il demande si la quantité de PPE répond à une demande réelle.

M<sup>me</sup> Hiltpold explique que la vente en lots a dû se faire parce qu'il était impossible de vendre séparément. Tout ce qui doit se vendre séparément se vend. Il y a une véritable demande de PPE.

M. Reich indique qu'il y a eu une votation en juin 2016 sur la possibilité pour les locataires d'acquérir leur appartement. Quelques jours avant, la presse a fait état d'un immeuble transformé en PPE, processus fait en accord entre les propriétaires et les locataires. Chaque locataire avait pu acquérir son

appartement. Cette demande existe. On peut affirmer que les PPE mises en vente ont toujours plus de demandeurs que d'offres. Cela permet de soutenir que l'offre est inférieure à la demande.

M. Boria indique que les professionnels de l'immobilier (prochaine audition) pourront confirmer qu'ils laissent sur le carreau un certain nombre de propriétaires lorsqu'ils mettent en vente une PPE.

Un commissaire Vert demande la part des résidents sur les acheteurs.

M<sup>me</sup> Hiltbold indique que s'ils ne sont pas résidents, c'est parce qu'ils n'ont précisément pas pu trouver un logement à Genève.

Un commissaire UDC souhaite revenir sur les logements sociaux. Il est étonné de la superficialité et la timidité des remarques en ce qui les concerne. Il s'est rendu à l'office du logement il y a quelques mois : il y a 1500 demandes de logements précaires par année. Le parc actuel libère chaque année 1500 à 1800 logements sociaux. A Puplinge, ils ont mis des mois à trouver des locataires pour leurs appartements LUP. En France, il y a une législation qui autorise 50% de logements sociaux au maximum dans un périmètre. Il demande si cet avis est partagé et pourquoi il n'y a pas une prise de position plus claire de l'association.

M. Reich indique qu'il y a deux lieux qui ont fait l'objet d'une volonté particulière d'avoir de fortes concentrations de logements sociaux : les Libellules à Vernier et la Pelotière à Genève. On voit les difficultés qui se posent lorsqu'il y a une forte concentration de logement social sans élément de mixité. Toute la difficulté va être de savoir ce qu'on appelle le logement social ; on a une vision extensive du logement social à Genève. On a parfois une vision de la propriété privée comme quelque chose de luxueux. A Confluence, en France, il y a de la propriété privée sociale ; ce sont des appartements magnifiques. On peut faire de la propriété privée accessible. La concentration de logements sociaux dans un seul endroit est problématique : c'est ce que l'on voit à la Pelotière à Versoix notamment.

M. Savary indique que le Conseil d'Etat souhaite soumettre l'objet en votation populaire en raison de son importance (plus grand projet de mutation d'Europe). Ce n'est pas le cœur du projet. Il remarque que ce PL ne part pas de rien ; il est issu d'un accord d'un certain nombre de partenaires (raison pour laquelle on a travaillé avec les signataires, avec une information régulière au groupe de suivi). Lorsque l'avenant a été signé, les résultats ont été communiqués. Depuis, il n'y a plus eu de nouveauté, raison pour laquelle le groupe de suivi ne s'est plus réuni. On comprend bien la velléité d'avoir moins de LUP et plus de PPE. Mais on passe d'un texte à un autre ; il demande si le nouveau texte le rapproche des idéaux de la CGI ou s'il s'en éloigne.

M<sup>me</sup> Hiltbold indique que les pourcentages diminuent mais que si on regarde les chiffres totaux, on reste avec le même nombre de logements sociaux. On ne peut pas dire qu'on se rapproche des idéaux de l'association avec de la PPE en droit de la superficie. Ce que l'on souhaite c'est de la vraie PPE, d'autant plus que c'est le seul moyen de faire tourner les plans financiers.

Un commissaire MCG remarque que certains pays font de la PPE en droit de superficie et que cela se passe très bien. Il demande quelle est la peur liée au droit de superficie. Ce n'est pas une nouveauté ; cela existe en Grande-Bretagne ou dans les pays de l'Est.

M. Reich indique qu'un propriétaire veut pouvoir léguer son bien à ses enfants ou pouvoir le vendre lorsqu'il le souhaite au juste prix. Il va être compliqué de fixer le prix à un acheteur si le droit de superficie est échu dans 10 ans. C'est pour cela que l'on considère cette pratique comme une forme de leasing.

M<sup>me</sup> Hiltbold indique qu'on n'est pas tout à fait convaincu par le second PL. On souhaite un facilitateur plus souple et moins lourd que la FPAV. On voudrait plus de précisions quant aux entités à qui la FPAV va remettre les droits de superficie. On pourrait imaginer avoir quelqu'un à l'Etat qui s'occupe du dossier, plutôt qu'une fondation d'une durée de plus de 40 ans dont les buts se superposent avec ceux de la FPLC et de la FTI. En outre, on ne veut pas que la fondation puisse agir en maître d'ouvrage. On prévoit qu'elle ne le soit « en principe » pas. La CGI souhaite au moins la suppression de ce « en principe ».

Un commissaire Vert comprend que l'organisation serait trop lourde et qu'il faudrait une personne de l'Etat. Il demande à quelle personne la CGI fait ici allusion.

M<sup>me</sup> Hiltbold est d'avis qu'il faut que l'Etat s'organise pour que cela fonctionne. Elle n'est pas sûre qu'il soit nécessaire d'avoir une fondation avec 9 membres, un statut du personnel, etc. Il peut y avoir des lenteurs administratives ; elle se demande s'il faut un outil de ce type. Cette fondation ne semble pas être la meilleure solution.

Un commissaire Vert indique que certaines fondations fonctionnent très bien à Genève.

M<sup>me</sup> Hiltbold indique que l'on a déjà la FTI et la FPLC.

Un commissaire Vert est d'avis que la FPAV aurait une autre fonction. Il demande si la gouvernance de la fondation convient aux auditionnés.

M. Reich indique que le principe devrait suivre l'exemple de Paris Rive Gauche. Le but est d'être propriétaire le moins de temps possible, pour éviter

que la propriété reste trop longtemps aux mains de l'Etat. Ce n'est pas le rôle d'un promoteur qui doit mettre en valeur un terrain.

Un commissaire Vert se réjouit que la fondation réponde précisément à cette image.

Un commissaire UDC se demande si c'est le rôle de l'Etat d'acheter et de revendre des droits de superficie. Il demande s'il existe des exemples à l'étranger ou dans d'autres cantons pour lesquels cette forme a été privilégiée.

M. Reich indique au moins trois exemples. Le premier se trouve dans le canton de Vaud. Il y a une association qui achète les terrains à des agriculteurs notamment avec la promesse de le leur revendre après autorisation de construire. Elle se rémunère à raison de 20 F le mètre carré. Il y a aussi les entités Confluence à Lyon et Paris Rive Gauche. Leur but n'est pas de faire du bénéfique ; ils sont uniquement des facilitateurs.

La présidente remercie M<sup>me</sup> Hiltbold, MM. Reich et Boria avant de les libérer.

***Elle accueille MM. Barbier-Mueller, Angelozzi et Mader.***

M. Barbier-Mueller ne s'oppose pas au principe d'augmenter le nombre de logements. Ce qui pourrait être avancé, et qui touche le mode de planification urbanistique, serait d'avoir une répartition moins rigide en termes d'équilibre bureau-logement. En effet, le bureau devient de plus en plus l'endroit où l'on se trouve avec son ordinateur. Le bureau nomade est une réalité. Il faudrait que l'on pense tous à changer nos modes de définition d'affectation. Sous cet angle-là, il serait temps de réfléchir à des planifications plus souples permettant un passage du bureau au logement et inversement, surtout dans un canton où les procédures sont très lourdes. Cette réflexion ne concerne pas directement le PL mais doit être entendue pour une planification urbanistique d'avenir.

On s'inquiète de la proportion des LUP. Il ne paraît pas sain que l'Etat reste propriétaire de plus de 80% des terrains. Concernant l'accession à la propriété, on préférerait des PPE en pleine propriété et pas en droit de superficie ; on ne comprend pas pourquoi on ne ferait pas de la PPE entière. En faisant de la vraie PPE, à des prix plus élevés, on va générer plus de cash ce qui permettra de débloquer la construction du périmètre. En outre, on est aussi des contribuables ; l'Etat de Genève est lourdement endetté ; peut-être qu'il faut parfois qu'il cède certains de ses terrains. On voudrait plus de vraie PPE, qui pourrait se faire aux côtés de la PPE en droit de superficie, avec des prix différents. D'autre part, on n'apprécie guère la terminologie du « notamment » dans la mention de la PPE en droit de superficie. On n'a aucune garantie que la proportion de PPE mentionnée se fera effectivement. De plus, il faut

remarquer que la coopérative est un élément positif mais qui plombe les plans financiers. Elles ne demandent que 55% de fonds propres. Elles ont souvent besoin de plus d'aide qu'un logement social traditionnel. C'est médiatiquement porteur, mais cela va alourdir les plans financiers. On a l'impression que l'on essaie, en les mêlant dans la même phrase, de faire passer la coopérative comme un élément similaire à la PPE, ce qui n'est pas le cas.

Un commissaire Vert souhaite revenir sur la question de la proportion bureau-logement. Il comprend que la proportion convient aux auditionnés. Il demande si la nouvelle proportion est plus opportune que l'ancienne.

M. Barbier-Mueller est d'avis qu'on peut se satisfaire des deux proportions. Cela dépend clairement de la conjoncture. Aujourd'hui, on ne manque pas vraiment de bureaux. L'activité économique est un peu atone. Mais la situation ne sera pas nécessairement la même dans dix ans, lorsque le quartier se développera. De plus, il faudrait que la collectivité envisage la vente de certaines parcelles aux entreprises ; cela peut être un facteur d'attractivité économique. L'Etat cherche à implanter des entreprises à Genève ; il serait possible de profiter de cet outil pour le faire.

Une commissaire PLR demande plus de précisions sur les acquéreurs potentiels de PPE. Il demande si certaines personnes restent sur le carreau lors d'offres d'achat.

M. Barbier-Mueller indique qu'en zone libre, le marché s'équilibre entre l'offre et la demande. En zone de développement, il y a de nombreuses personnes qui veulent acheter leurs logements et qui restent sur le carreau. Il s'agit de personnes qui investissent pour habiter leurs logements (le contraire serait impossible, sauf erreur de sa part). On aurait dans le PL une proportion de 3 à 5 personnes laissées sur le carreau pour un acheteur de PPE.

M. Mader indique que dans un projet récent, on a un facteur de 1 à 10 de demandes non satisfaites, à partir duquel on bloque le dépôt des demandes.

Une commissaire PLR s'interroge sur la péréquation. Elle demande un explicatif plus clair sur la manière dont les fondations ou d'autres entités de droit public peuvent agir avec ou sans péréquation.

M. Mader indique que les fondations peuvent recourir au fonds LUP et ont aussi des ressources internes dont la profondeur est parfois inattendue. Elles ont la capacité de faire de la péréquation à travers d'autres opérations. Cela rejoint un peu l'autre PL. Sur plusieurs dizaines d'années, les réserves s'accumulent.

Une commissaire PLR demande si la péréquation entre logements sociaux et PPE est nécessaire.

M. Mader indique que lorsqu'elle est possible, elle est systématiquement exploitée. Quand elle n'est pas possible, on trouve une solution à l'interne de la fondation.

M. Barbier-Mueller indique que la péréquation est traitée de manière différente selon les présidences et les époques, souvent de manière hypocrite. A certains moments on en parle, à d'autres pas du tout. On indique parfois que cela n'est pas légal. C'est un véritable sujet. Parfois elle est visible dans les plans financiers, parfois pas. On inscrit par exemple un coût de construction plus haut pour les PPE que pour les logements sociaux ; c'est ainsi une péréquation cachée. Il a vu un peu de tout au cours de toute sa carrière. Sur le fond, il n'est pas opposé à la péréquation tant qu'elle est transparente.

Un commissaire Vert comprend que l'offre est égale à la demande en zone ordinaire et qu'il y a un rapport de 1 à 10 en zone de développement. Il demande s'il ne faudrait pas en conséquence plus déclasser en zone de développement qu'en zone ordinaire.

M. Barbier-Mueller indique qu'il n'a pas connaissance de beaucoup de déclassements en zone ordinaire à Genève. Il est d'avis que le pourcentage de PPE ne doit pas être abaissé. Il faut plus de densité (on va aujourd'hui dans le bon sens) et une proportion de PPE substantielle. On souhaite à présent aller vers une réduction de la part de PPE, ce qui est étrange au moment où la demande est soutenue et où la PPE permet de fixer des familles à Genève. Il est un peu étonnant de réduire le pourcentage de PPE au moment où on a la garantie qu'il s'agit de familles qui vont effectivement habiter les appartements.

La présidente propose aux auditionnés de passer au PL sur la FPAV.

M. Barbier-Mueller précise qu'on est réservé quant à l'utilité d'une fondation supplémentaire. On est en outre sceptique sur la définition du privé. On aimerait clarifier à qui la fondation va remettre les droits de superficie. Des terrains hors du PAV sont mentionnés ; on aimerait avoir la garantie qu'il s'agit d'échanges et en aucun cas de nouvelles acquisitions. On apprécie que la fondation ait une durée de vie limitée. Il faudrait avoir un mécanisme de garantie de la dissolution de la fondation une fois sa mission remplie.

M. Angelozzi remarque qu'il est inscrit que la fondation (art. 3 al. 7) n'est « en principe » pas un maître d'ouvrage. Cette formulation est la porte ouverte à toutes les dérives. Il y a d'autres fondations qui « en principe » ne devraient pas faire certaines activités et qui débordent totalement leur mission. On souhaite en conséquence retirer les termes « en principe ». En outre, pour la dotation initiale, on peut comprendre des échanges ; mais les nouvelles



acquisitions doivent exclusivement se faire dans le PAV. Sinon, on risque là aussi de partir dans tous les sens.

Une commissaire PLR demande si cette prise de position est officielle.

M. Angelozzi répond par l'affirmative. Ils transmettront la position par écrit au département.

Une commissaire PLR demande s'il est problématique que le Conseil ne comporte pas de représentant des entreprises.

M. Barbier-Mueller explique qu'ils ne sont pas entrés dans les détails de la fondation puisqu'ils y sont opposés. En revanche, si cela doit se faire, ils souhaitent avoir un représentant des milieux économiques.

M. Angelozzi se demande si la loi ne prévoit pas déjà la présence d'un représentant dans le conseil.

M. Savary cite l'article 9, alinéa 1, lettre 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. »

Une commissaire PLR remarque qu'on mentionne spécifiquement ici un représentant des milieux des locataires et des milieux immobiliers mais pas un représentant des entreprises.

M. Barbier-Mueller se dit intrigué par la présence de la sociologie et par l'équivalence posée avec les autres domaines.

Un commissaire Vert remarque qu'il y a des exemples très positifs de fondations : Confluence à Lyon, Paris-Rive gauche, etc. Il demande ce que craint l'APCG. Il demande qui va pouvoir faire ce travail si ce n'est pas la FPAV.

M. Barbier-Mueller est d'avis que l'on ne peut pas faire la comparaison avec Confluence. A Lyon, les fondations fonctionnent plus selon les règles du privé. La fondation genevoise est un outil extrêmement lourd, extrêmement statique. On a des exemples qui montrent que les fondations sont lourdes et pas assez souples.

M. Mader est d'avis que la fondation, c'est une chose. Mais ce qui est important, c'est les organes qui la pilotent. On n'a pas de représentant de l'économie. Les exemples que l'on a montrent que les fondations ne sont souvent pas suffisamment pointues pour agir avec efficacité.

M. Barbier-Mueller a beaucoup de respect pour la sociologie, mais sa présence au sein du conseil de la fondation montre bien la manière dont on veut la faire fonctionner.

Un commissaire Vert demande quels représentants les auditionnés souhaitent voir dans le conseil de fondation.

M. Mader est d'avis que la réponse dépendra du tissu présent et futur du PAV. Il faudra des représentants des entreprises, en particulier du tertiaire.

Un commissaire Vert s'interroge sur le « en principe » qui pose problème aux auditionnés. Il demande si ces termes sont gênants parce qu'ils laissent la possibilité de construire à la FPAV. Il est pourtant clairement inscrit que ce n'est pas son but.

M. Barbier-Mueller précise que cela introduit une ambiguïté. On explique que la fondation est là uniquement en tant qu'opérateur, mais avec cette expression, on permet à la FPAV d'avoir d'autres buts. Si c'est uniquement un facilitateur, il faut supprimer ces termes.

Une commissaire PLR comprend que la modification des proportions bureau-logement ne pose pas de problème. Il n'y a en revanche pas d'augmentation de densité prévue. Elle souhaite avoir l'avis des auditionnés à ce sujet.

M. Barbier-Mueller est d'avis qu'au moment où les densités ont été établies, on n'avait pas encore eu l'intervention de Berne sur les SDA. Aujourd'hui, on ne peut plus recourir à la zone agricole, ce contre quoi il s'est toujours opposé. Il est donc étonnant qu'on n'ait pas réagi à cette modification des conditions de déclassement en augmentant les densités dans ce PL.

La présidente libère MM. Barbier-Mueller, Angelozzi et Mader.

Elle indique que *l'audition de M. Béné* sera reportée à la semaine qui suit la semaine de Pâques.

La présidente rappelle que l'audition de M. Béné n'a lieu qu'à 18h35. Elle souhaite revenir sur le document transmis par M. Bertrand Reich. Il avait parlé de ses différents contacts lors de son audition. Il avait parlé de projets de Paris Rive Gauche et de Confluence, ainsi que la société vaudoise pour le logement. Elle se demande s'il ne faudrait pas auditionner les porteurs de ces grands projets pour s'inspirer de leur mode de fonctionnement.

Une commissaire PLR indique que le groupe PLR donne son accord. Il faudrait auditionner le directeur de Confluence.

La présidente indique qu'elle va procéder, en l'absence d'opposition, à ces auditions.

***La présidente accueille M<sup>me</sup> Ruegsegger et M. Béné avant de leur céder la parole.***

M<sup>me</sup> Ruegsegger rappelle que la FER Genève a 27 000 membres, de l'indépendant aux grands groupes. On accueille plus de 80 associations professionnelles. La FER Genève est par ailleurs membre de la FER, qui couvre tout le territoire romand à l'exception du canton de Vaud. La FER Genève a 4 missions : défense de l'économie privée, fourniture de services aux membres, conduite d'une réflexion sur l'avenir de la société et mise en relation des membres et des partenaires. La FER Genève est préoccupée par l'avenir du PAV et les entreprises qui s'y localisent. Ces entreprises sont bénéficiaires de droits de superficie ; leur relocalisation n'est pourtant pas encore définie. C'est pour l'instant le flou qui demeure. Ce manque de prévisibilité est problématique pour les entreprises qui veulent du concret pour pouvoir se projeter dans l'avenir.

M. Béné propose de commencer par les PL concernant la fondation PAV. Il salue la volonté de l'Etat de mettre en œuvre de manière concrète la loi 10788. On est toutefois plus réservé quant à la création d'une fondation. C'est rajouter un intervenant supplémentaire qui va inévitablement entrer en concurrence avec d'autres organes (FTI, FPLC, etc.). On comprend bien l'optique de « facilitation » mais on peine à comprendre les avantages de cette fondation. La première réalisation dans le PAV – le concours d'architecture sur la zone de la Marbrerie avait lieu en 2012 – n'a toujours pas eu lieu. Ces parcelles avaient pourtant été identifiées comme propices à un développement rapide. On doute dans ce contexte que l'introduction d'un nouvel outil étatique va faire accélérer les choses, alors qu'elles n'avancent pas quand toutes les conditions sont réunies.

Il y a en outre des problèmes d'autonomie. Il est probable que des données politiques vont se heurter aux principes de bonne gouvernance pourtant souhaités par le PL. Il y a les communes urbaines qui sont présentes dans le conseil de la fondation, ce qui va être préjudiciable à son fonctionnement. Il n'y a en revanche aucun représentant des entreprises présentes sur le site. L'argument des montages financiers n'est en outre pas pertinent. La fondation va se trouver dans le périmètre de consolidation de l'Etat ; or on remarque depuis plusieurs années que la pression politique sur les organismes « autonomes » a tendance à s'exercer directement sur leur fonctionnement pour diminuer ou augmenter les coûts. Cette pression va également s'exercer sur la FPAV, surtout dans la mesure où c'est un sujet hautement politique. Les arbitrages politiques que l'on cherche à éviter auront bel et bien lieu.

On est aussi d'avis que la FPAV a des pouvoirs très étendus : elle aura une activité à l'extérieur de périmètre du PAV. Au final, la proposition proposée

par le PL s'éloigne d'un opérateur urbain tel qu'on aurait pu l'imaginer. On aurait souhaité un facilitateur qui crée des conditions-cadres, pas un gros propriétaire foncier qui bloque la situation. Le canton pourrait coordonner directement les organes, d'autant plus qu'il aura de toute façon le haut contrôle sur la FPAV. On a un risque de conflit d'intérêts : des membres de la FPAV seront aussi dans certains cas membres de la FTI. Si cette fondation est créée, les craintes se situent au niveau de la rapidité des décisions à prendre, le risque d'une politisation des décisions, le risque d'arbitrages nuisant à la bonne gouvernance, et le risque d'étatisation contre l'économie privée fortement présente dans le PAV. On souhaite enfin qu'il y ait en tout cas des représentants des entreprises du site dans le conseil de fondation.

Un commissaire UDC remarque qu'il a été dit que la majorité des entreprises seraient propriétaires de droits de superficie. On a entendu dans une audition précédente tout le contraire : l'immense majorité des sociétés sont locataires ou sous-locataire. Seules 200 entreprises possèdent un DDP. Il demande si dans ce cas les locataires seront péjorés.

M. Béné est d'avis qu'il y a des intérêts financiers différents pour les locataires et les propriétaires de DDP. La FTI doit trouver des solutions pour les locataires et pour les propriétaires. Il risque d'y avoir des intérêts différents entre la FTI qui doit garder les entreprises dans le canton et la FPAV qui doit développer le projet de logements.

Un commissaire UDC demande comment les auditionnés considèrent la tâche elle-même de la FPAV. Il demande si ces nouvelles tâches, relativement inhabituelles pour l'Etat, sont dérangeantes pour eux.

M. Béné indique qu'on estime que ces tâches auraient pu être menées par l'Etat, qui n'a pas réussi à avancer assez vite. On ne voit pas comment l'ajout d'un intervenant accélérerait les choses. La FTI est devenue la « gérante » des zones industrielles de l'Etat. Mettre une structure supplémentaire en place pose des problèmes d'efficience.

Un commissaire UDC remarque qu'il a été question de La Marbrerie. Il demande pourquoi le projet ne s'est pas réalisé.

M. Béné indique que l'on a constaté que le projet ne s'est pas réalisé. Pour le pourquoi, il faut d'adresser au département.

Un commissaire PLR comprend que celui qui veut céder ou acheter des DDP doit passer par la FPAV. Il demande s'il y a des craintes quant à savoir à qui on remet ces DDP ainsi que les risques de leur thésaurisation. Il demande s'il y a des craintes que la FPAV devienne un promoteur, constructeur et gérant d'immeubles. Le Conseil d'Etat a indiqué dans son point de presse du 26 avril 2017 la chose suivante à propos de la FPLC : « Conformément à la loi générale

sur le logement et la protection des locataires, la FPLC a pour buts principaux d'acquérir et de développer des parcelles, puis de les remettre, à parts égales, en droits de superficie à des coopératives d'habitation ou de les revendre à des fondations immobilières de droit public. Les attributaires ont l'obligation de réaliser des logements d'utilité publique dans le but d'atteindre l'objectif stipulé dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique. » On voit un peu plus haut que la FPLC a construit durant l'année 2016 un immeuble de 24 logements LUP HBM et qu'elle a commercialisé 49 lots en PPE. Il demande si ces faits génèrent des inquiétudes.

M. Béné répond par l'affirmative. Cela concerne plutôt l'autre PL. On voit l'Etat s'immiscer dans l'économie privée qui est elle-même capable de réaliser ces opérations de manière plus efficace. On peut prendre un exemple : dans le quartier de l'Etang, il y a un propriétaire unique et les choses n'avancent pas. Le quartier de la Tambourine n'avance pas non plus alors que l'Etat était propriétaire de l'ensemble du périmètre. Ce sont plutôt de mauvais exemples.

Un commissaire PLR remarque que le PAV est aujourd'hui habité par des privés. Il demande si avec la FPAV, on ne va pas finir par avoir un parc public.

M. Béné confirme que c'est une de leurs craintes. Si l'économie privée ne parvenait pas à gérer ces opérations, on pourrait le comprendre, mais cela n'est pas le cas. C'est la même problématique dans les ZD. Il y a un droit de préemption pour l'Etat, mais il ne devrait agir que s'il sait qu'il a plus de chance que l'entité qui va acquérir de construire dans des délais raisonnables. A contrario, on devrait plutôt imaginer que l'Etat se défasse de certains de ses terrains pour accélérer le développement.

Un commissaire PLR remarque que le PAV représente 15 ha à développer. Il se demande s'il n'y a pas un problème, pour l'Etat, de prévoir 80% de propriétés en termes de diversification des risques.

M. Béné répond par l'affirmative. C'est l'évidence.

Un commissaire MCG demande si la FER Genève défend des entreprises étrangères ou uniquement domiciliées en Suisse.

M<sup>me</sup> Ruegsegger indique qu'on n'a que des entreprises genevoises. C'est lié à leur présence sur le territoire suisse. C'est au niveau suisse en ce qui concerne la caisse. On se trouve dans un système en concurrence ; les entreprises genevoises résistent bien et ont des arguments à faire valoir.

Un commissaire MCG remarque que dans la charte de la FER Genève il est inscrit la chose suivante : « La FER Genève est issue du corporatisme des années 30, conçu comme une réponse chrétienne, économique et sociale face à la montée des totalitarismes dans un contexte de crise. » Il demande des explications à ce sujet.

M<sup>me</sup> Ruegsegger remarque qu'il y a un petit film sur la FER Genève qui pourrait être éclairant. C'est une association paritaire à la base qui a une longue histoire. C'est ensuite que les syndicats sont partis de leur côté.

Une commissaire PLR souhaite revenir sur les entreprises propriétaires des surfaces qu'elles occupent. Elle souhaite savoir si le problème est débattu dans la FER ; il n'y a pas de possibilité d'aliénation prévue dans le PL. On a des exemples d'entreprises qui se délocalisent une ou deux fois par siècle et qui en profitent pour remettre à jour leur outil de travail. On réalise qu'avec la FPAV le propriétaire aujourd'hui ne sera pas propriétaire demain.

M. Béné remarque que les entreprises font part de leurs craintes quant aux conditions de leur déplacement. Elles veulent une continuité de la valeur du bien investi. Elles demandent au moins la même chose que ce qu'elles ont sur place. Il y a en outre beaucoup d'entreprises qui attendent de voir ce qui va se passer avant d'investir dans la modernisation de leur outil de production. C'est une vraie crainte, qu'il s'agisse des propriétaires ou des locataires.

Une commissaire PLR souhaite entendre les auditionnés sur les entreprises propriétaires de leur bien-fonds.

M. Béné est d'avis que c'est la même problématique : il faut savoir à combien on valorise un DDP ou un terrain et il faut assurer la possibilité d'avoir des solutions. D'où la question de l'arbitrage. Il rappelle qu'il n'y a pas de hiérarchie entre la FTI et le FPAV, ce qui risque de poser le problème de savoir qui va trancher.

Une commissaire PLR est d'avis que la FTI pratique l'étatisation du sol. Il est impossible pour une entreprise de racheter du foncier à la FTI. Il y a le risque d'arriver au même problème avec la FPAV.

M. Béné précise que les entreprises sur le site peuvent réaliser des opérations immobilières avec du rendement. Il faut que l'Etat propose des solutions qui proposent un rendement comparable. A défaut, on risque d'avoir des entreprises qui délocalisent hors du canton.

La présidente propose, étant donné l'heure, de convoquer à nouveau les auditionnés afin de pouvoir terminer les questions et de traiter l'autre projet de loi.

La présidente accueille M. Béné avant de lui céder la parole.

M. Béné va exprimer la position de la FER sur le PL 12052 pour faire suite à la première partie de son audition. Il remarque que l'Etat veut s'adapter aux changements de conjonctures, ce qui fait sens. On comprend que le développement du PAV va se faire sur un certain nombre d'années et qu'il faudra peut-être remettre le PL en question de la même façon dans quelques

années. Par exemple, un échec de la réforme sur l'imposition aux entreprises ou une évolution économique défavorable demanderait une nouvelle révision. Plus précisément, on saisit que le PL vise à construire plus de PPE pour parvenir plus facilement à l'équilibre des plans financiers. Or, on sait que les PPE supportent souvent une péréquation financière : on aimerait plus de transparence sur ce montage, avec une clarification des coûts supplémentaires. Il serait peu concevable que les coûts des infrastructures soient mis sur le compte des propriétaires de PPE alors qu'elles bénéficieraient à tous les habitants du quartier.

La FER Genève est favorable aux PPE mais souhaiterait qu'elles ne se fassent pas forcément en droit de superficie. L'acquisition en DDP ne représente pas un avantage pour le futur propriétaire, et ce pour plusieurs raisons. D'abord parce que les bailleurs de fonds sont plus restrictifs lorsqu'il s'agit de DDP, et il y a peu de chance aujourd'hui pour que les PPE en DDP soient à des taux d'intérêt inférieurs que ceux d'une véritable acquisition. On n'est pas non plus convaincus qu'il y a une réelle demande de PPE en DDP : il faudrait un véritable changement de la mentalité de la population ou des incitations financières plus conséquentes. Si l'Etat veut vraiment favoriser des acquisitions de PPE, il devrait préférer l'outil du cautionnement, plus incitatif. La vente de terrains en PPE représenterait un bon moyen pour financer les projets de développement du PAV. Il en est de même pour les entreprises qui veulent pour certaines être pleinement propriétaires. En ce moment, étant donné les taux d'intérêt très bas, cela favorise vraiment les investissements. Il ne faudrait pas obliger les entreprises de se trouver en droit de superficie, ce qui va peut-être les pousser à se déplacer ailleurs.

Dans les deux cas, l'Etat s'y retrouve en cédant des terrains en pleine propriété : cela lui permettra d'encaisser des revenus ou de diminuer sa dette. Il y aurait en outre un encaissement d'impôts sur les plus-values en cas d'éventuelles reventes. Concernant les coopératives prévues par l'Etat, il faudrait que les nombreux avantages octroyés soient accompagnés d'un assujettissement des règles et contraintes des LUP ; si ce n'est pas le cas, il faut que ces avantages soient ouverts aux propriétaires de PPE pour des raisons évidentes d'équité. Si l'on résume, la FER Genève souhaite que l'Etat cède une partie de ses terrains en pleine propriété, qu'il clarifie la péréquation et qu'il prévoie une égalité de traitement entre coopératives et PPE.

Un commissaire socialiste ne va pas faire porter sa question sur les logements, qui concernent moins directement la FER Genève. Il s'intéresse au déplacement des entreprises du PAV. Il a été expliqué que la FER Genève soutient globalement la démarche de l'Etat. Il demande si elle ne craint pas de prôner un mécanisme asymétrique entre les entreprises locataires et les

entreprises propriétaires de DDP. Il n'y a aucune politique mise en place par l'Etat ou par des associations comme la FER Genève pour faire face au problème des entreprises locataires qui doivent aussi se reloger. Il demande s'il ne serait pas possible de prévoir une politique plus large de relogement pour penser aussi aux entreprises locataires, qui constituent la majorité du PAV.

M. Béné est d'avis que le but est de conserver les entreprises dans le tissu économique local. L'entreprise locataire, si elle avait eu la possibilité d'acquérir, l'aurait peut-être fait. D'où l'idée qu'il y a peut-être des choses à faire de la part de l'Etat pour donner l'accès à la pleine propriété sur certaines parcelles.

Un commissaire socialiste s'interrogeait sur des politiques à mettre en place par l'Etat, dans le champ de compétences qui est le sien, pour maintenir les activités des entreprises locataires.

M. Béné remarque que la FPAV aurait un champ plus large que le PAV uniquement. Il est favorable au plus grand spectre de possibilités pour reloger les entreprises dans le site ou hors site. Il y a en outre des demandes de la FTI non satisfaites aujourd'hui. Certaines entreprises veulent acquérir du foncier ; mais peut-être qu'elles refuseront d'acheter s'il s'agit de DDP. On peut en conséquence imaginer que l'Etat se sépare d'une partie de ses propriétés pour satisfaire une demande d'entreprises qui risquent de se loger ailleurs – et pour financer du même coup le développement du PAV. Il rappelle que les logements font partie du « core business » de la FER Genève : on a des associations d'architectes et de corps de métiers qui ont l'habitude de travailler sur les logements, notamment au niveau des plans financiers.

Un commissaire PLR, sur la question de l'intérêt de la FER Genève concernant les logements, demande si le tissu économique genevois a besoin de logements à Genève pour que les collaborateurs soient logés.

M. Béné indique que c'est une évidence.

Un commissaire MCG est d'avis que l'on se situe à un tournant passionnant du développement de Genève. Il demande si l'Etat est un propriétaire ordinaire.

M. Béné est d'avis qu'il ne devrait en tout cas pas vouloir absolument conserver ses périmètres. C'est la crainte de beaucoup d'entreprises. On affirme souvent que l'Etat ferait mieux que quelqu'un d'autre dans le développement d'un périmètre où il est entièrement propriétaire. Or, l'Etat était par exemple propriétaire de la totalité du quartier de la Tambourine et c'est le PLQ le plus mal réalisé du canton. L'Etat doit fixer les conditions-cadres et peut justement, en achetant et en vendant ses terrains, répondre aux besoins publics. Un privé va simplement chercher à valoriser sa parcelle sans forcément penser au tissu économique global.



Un commissaire MCG demande si on ne risque pas de lancer de manière induite une spéculation foncière sur ce périmètre. La partie industrielle présente deux typologies différentes. On peut inciter les PME à s'installer sans acquérir mais en obtenant un DDP. On aurait peut-être intérêt à discuter de la longueur de ces DDP, et les faire passer de 60 à 90 ans. Ce qui est préoccupant, c'est qu'avec la position défendue on peut avoir un industriel qui achète uniquement pour revendre plus cher. Si l'Etat contrôle l'action industrielle, il est aux commandes d'un abaissement du risque de spéculation. La Constitution est claire à ce sujet et demande d'éviter tout risque de spéculation.

M. Béné est d'avis que l'Etat a largement assez la mainmise sur le PAV pour mener la politique qu'il veut mener. Il rappelle que s'il y a spéculation, il y a aussi imposition. De plus, les parcelles qui seront soumises à la spéculation y sont déjà soumises actuellement.

Un commissaire MCG indique que le débat porte sur le fait qu'en introduisant l'Etat comme acteur foncier, on va alimenter l'attractivité du secteur non pas pour sa valeur industrielle mais foncière. On pourrait partir dans cette idée, mais en partant du principe que l'Etat doit compenser ce qu'il vend en achetant ailleurs pour mener une autre action.

M. Béné indique que cela implique que l'on admette que l'Etat puisse être finalement moins propriétaire si cela est nécessaire.

Un commissaire socialiste indique que la FTI a rappelé qu'il y a 1500 entreprises sur le PAV mais seulement 200 à 300 propriétaires de DDP. Il remarque que toutes les autres sont locataires et vont devoir se déplacer avec une augmentation de leur loyer. Il demande à combien on estime les entreprises qui ne vont pas pouvoir faire face à cette augmentation et si la FER Genève a prévu un mécanisme pour répondre à cette problématique.

M. Béné indique qu'il n'a pas ce chiffre. La FER Genève n'a pas mis sur pied un mécanisme pour répondre à cette problématique parce qu'elle n'est pas un opérateur immobilier. Il y a effectivement des entreprises qui s'inquiètent de la pérennité de leur activité. Mais la plupart ne voient pas grand-chose venir. Il serait temps que l'Etat soit plus clair pour permettre aux entreprises locataires et propriétaires de savoir où elles vont dans les années à venir.

### ***La présidente accueille MM. Borgstedt et Courvoisier.***

M. Borgstedt s'appuie sur un support visuel qui sera transmis aux commissaires. Il indique qu'il est notamment à la tête d'une entreprise de déménagement et de location de stockage sur le périmètre de l'Etoile (11 000 m<sup>2</sup>). Il est personnellement impliqué dans le PAV depuis une dizaine

d'années. Il est un fervent partisan du PAV, même s'il a été largement déçu ces dernières années.

M. Courvoisier indique qu'il représente deux superficiaires en copropriété. L'association représente les propriétaires superficiaires du secteur de l'Etoile, secteur en zone ordinaire du PAV. Si on prend la carte, on constate que l'association a été fondée en 2011, à travers « Objectif 2015 ». Elle inclut une quinzaine de propriétaires, dont 3 copropriétés, soit 230 entreprises occupant les locaux et environ 1 800 emplois de tous types. Les secteurs secondaire et tertiaire sont représentés : il faut noter des investissements immobiliers ou opérationnels conséquents (Moulin de la Pallanterie, Secur'Storage, Mavala, etc.). Le rôle de l'association est de représenter les intérêts des propriétaires et d'interagir avec l'Etat, afin de parler d'une seule voix. Au niveau du travail accompli, il y a des études et analyses qui ont été faites ; l'association a en outre participé au MEP-ETOILE qui a défini l'image urbaine de l'étoile. Elle participe enfin régulièrement au Groupe de Travail Etoile du DALE.

M. Borgstedt distribue des documents qui reprennent des projets d'urbanisation similaires en Europe ainsi que des projets réalisés par l'association. On a notamment organisé des ateliers avec la ville de Carouge. On se voit comme un partenaire avec l'Etat pour voir comment développer ce quartier du PAV et trouver des solutions. Par exemple, lors de la transition entre M. Longchamp et M. Hodgers, l'Etat voulait faire un centre de requérants d'asile au milieu de l'étoile. UBS et Pictet ont fait opposition : on a donc proposé de le mettre sur un terrain qui nous appartient sur la route des Jeunes. Un foyer pour RMNA a donc été construit à cet endroit. On essaie d'être des forces de proposition pour anticiper les blocages, ce qui n'est pas toujours facile avec l'Etat (notamment au niveau des incohérences entre départements). On travaille à présent étroitement avec ce centre des requérants d'asile (concours de photographies avec les requérants, etc.). Ce sont des exemples de ce que l'association propose. On a aussi conceptualisé, avec la Ville de Carouge, un musée réalisé par Philippe STARK qu'on était prêt à financer. Malheureusement, alors que tous les feux étaient au vert, il n'y a pas de PLQ à l'heure actuelle.

M. Courvoisier souligne que l'objectif de l'association est de faire avancer le développement. On a fait un travail de recension des entreprises, qui sont dans l'ensemble favorables au développement du PAV. Mais il est clair que ces entreprises doivent assurer leur pérennité et être rassurées sur ce point-là. Qui dit délocalisation dit impenses, qui doivent être financées pour que les entreprises acceptent de déménager. C'est évidemment le coût du déménagement en lui-même, mais surtout la mise en place du nouvel outil de production ailleurs. Cependant, pour envisager un autre site de production, il

faut que les règles du jeu soient claires. On a des difficultés quant à la clarification des conditions de l'Etat. Les entreprises sont déçues : après toutes ces études, il n'y a toujours pas de proposition sur la table.

M. Borgstedt précise que cela fait dix ans que l'on demande les conditions foncières à l'Etat. Les entreprises finissent par penser qu'elles ne vont jamais déménager. L'entreprise Bosson, par exemple, a trouvé un terrain grâce à la FTI au Bois-de-Bay (ce qui pourrait libérer 10 000 m<sup>2</sup>). L'entreprise était prête à bouger et avait un terrain pour le faire, ce qui n'est pas forcément gagné d'avance. Or cela fera 10 ans en 2018 que ce projet est prêt et qu'il n'y a toujours rien de fait. C'est un peu frustrant : on a tout organisé, mais M. Vinh Dao a refusé en partant du principe que c'était le rôle de l'Etat. Il se trouve que l'Etat ne fait rien avancer. Si l'Etat veut travailler de son côté, le projet du PAV ne pourra jamais se développer, même avec la meilleure volonté du monde.

M. Courvoisier remarque qu'on a estimé que pour les entreprises du secteur de l'Etoile, il faudrait 250 millions pour dédommager et financer les déplacements. Il faudra bien les trouver quelque part ; d'où les propositions que l'on formule. Le but n'est pas du tout que les entreprises puissent s'enrichir avec le PAV. Ce n'est pas l'objectif des entreprises. Elles veulent conserver leurs conditions de production, financées à hauteur du chiffre précité. Il est nécessaire de disposer d'une stratégie foncière souple pour mettre en œuvre des échanges et trouver des solutions.

M. Borgstedt veut donner deux exemples de transactions non abouties. Le premier est un échange DDP Previgest Joliver contre la pleine propriété de certaines parcelles de l'Etat implantées dans le périmètre du 1<sup>er</sup> PLQ. M. Longchamp était en faveur de ce projet ; on est allé voir M. Hodgers, qui a refusé, partant du principe que cela serait rejeté par le GC. L'Etat a partiellement financé l'étude de ce projet – il y avait une bonne répartition des risques et profits. On a perdu un an et demi à cause de cela ; c'est de l'argent et du temps perdus pour tout le monde (on n'est même pas allé jusqu'au GC parce que c'était apparemment politiquement impossible). L'étude de Philippe Favarger était pourtant menée à son terme. On a un autre exemple : l'échange des parcelles propriété de la FPLC à l'Etoile (2820 m<sup>2</sup> de logements existants à démolir et 5000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir futurs) contre des parcelles dans le quartier de Cointrin (6000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir) et dans le secteur Grosselin (2820 m<sup>2</sup> de droit à bâtir). Grâce à cet échange, la FPLC pourrait développer 6000 m<sup>2</sup> de plus que ses surfaces actuelles à l'Etoile et 3820 m<sup>2</sup> de plus par rapport aux droits à bâtir liés à ses terrains de l'Etoile. La FPLC était en faveur du projet ; à nouveau, on s'est heurté à un refus dogmatique de l'Etat.

M. Courvoisier indique que l'association souhaite rendre possible, dans le cadre du PL 12052, les échanges entre des parcelles propriété publique au cœur

de l'Etoile et des parcelles privées hors du PAV. En deuxième lieu, il s'agit d'introduire des échanges de DDP contre l'acquisition en pleine propriété des terrains de propriété publique, à valeur économique égale ou par règlement d'une soulte. En troisième lieu, il faut autoriser la cession des terrains dévolus aux activités aux entreprises et sociétés privées présentes ou qui souhaitent s'implanter dans le périmètre. L'autre point d'importance est la question de la PPE en DDP. Cela pose des problèmes techniques et économiques pour un projet aussi important que l'Etoile. Cela est envisageable sur un petit projet, mais pas au niveau d'un projet de cette échelle. Si on met tout un coup 150 logements de PPE en DDP, il faut être sûrs de ce que l'on fait pour inciter les investisseurs. On a fait des études de cas à ce sujet. Si on prend un projet avec 50% de surface « normale » et 50% de logements en PPE en DDP, le montant dégagé pour servir les impenses foncières est de l'ordre de 300 F/m<sup>2</sup> SBP. Si on fait la même opération avec de la PPE en pleine propriété, on parvient à 1 000 F/m<sup>2</sup> SBP, soit 700 F de plus. Il est en conséquence nécessaire de remplacer dans le PL la PPE en DDP par la PPE en pleine propriété pour pouvoir financer le PAV. Les projets envisagés sont très ambitieux et ne pourront pas uniquement être financés par l'Etat. Si on veut que les privés y participent, il faut qu'ils aient un intérêt dans cette affaire.

M. Borgstedt est d'avis qu'il faut soit faire de la ZO, soit de la PPE en pleine propriété. Dans ce PL, on se retrouve avec un bricolage pour plaire à tout le monde. L'Etat ne maximise pas ses revenus. L'Etoile est un endroit qui peut générer des sommes importantes pour financer le projet. Il passe au projet de loi sur la FPAV. Lui qui a interagi avec 3 Conseillers d'Etat au fil du PAV, il est d'avis que la Fondation n'aura pas les moyens pour agir. A Marseille, ils ont eu plus de 50 personnes dans le même genre d'organisme. S'il s'agit de recréer un autre animal avec 3 personnes, cela va uniquement complexifier les choses. Il ne voit pas l'intérêt de cette Fondation.

M. Courvoisier, à titre d'exemple, remarque qu'un point qui ressort souvent des discussions avec les entreprises est qu'elles ne savent pas à qui s'adresser (au service des autorisations de construire ou à d'autres services). Les entreprises ne comprennent pas qui prend les décisions ; elles n'ont pas d'interlocuteur clair pour savoir notamment si elles peuvent rénover leurs usines. La FTI, selon eux, pourrait très bien s'occuper des prérogatives de la FPAV. Elle a une bonne vision de l'ensemble (on sait que politiquement cela peut être plus délicat). Il rappelle que l'association souhaite, dans le cadre du PL 12059, qu'on puisse prévoir l'échange de DDP contre l'acquisition en pleine propriété ainsi que la vente de terrains publics destinés aux activités

M. Borgstedt rappelle que l'argent ne se trouve pas sur les arbres. Il faut trouver de quoi développer le PAV. Ce n'est pas toutes les entreprises qui

veulent participer à un développement pareil. Il trouve personnellement incroyable de pouvoir participer à une telle mutation urbaine ; cela arrive une fois dans une vie. Mais il faut se donner les moyens de faire un tel développement. Ce projet ne se fera pas sans partenariat avec les privés : on a beau dire que les terrains appartiennent à l'Etat, en tant que superficiaire jusqu'en 2050, dans les faits, s'il ne veut pas déménager, il ne déménagera pas. Il faut que l'Etat les considère comme des alliés. On recommence à zéro à chaque changement de Conseil d'Etat ; en revanche, il y a heureusement une certaine continuité avec la FTI.

M. Courvoisier indique que le message que l'on veut faire passer est de se donner les moyens nécessaires pour permettre un financement du quartier. C'est un projet qui va se développer sur beaucoup d'années : il faut pouvoir attirer des investisseurs qui puissent se projeter. Si on ferme les portes, les gens vont se refroidir. Il y a des choses qui peuvent se faire comme elles se sont faites à l'étranger. Un certain pragmatisme dans le traitement des questions foncières est nécessaire.

M. Borgstedt évoque un projet datant d'octobre 2008. Le projet est le même que celui que fait M. Hodgers avec les coopératives. On leur avait dit que c'est à l'Etat de le faire : mais l'Etat n'en a pas les capacités et n'a pas assez de moyens. Ce manque de pragmatisme le dépasse – tout cela pour réaliser un projet qu'on aurait pu faire il y a dix ans. Il remarque que si, comme il le voulait, il avait fait le concours au lieu d'attendre le PLQ, on aurait pu démarrer avec 400 logements, 2/3 de logements sociaux et des plans financiers validés par l'OLO.

Un commissaire UDC a cru comprendre qu'il y a 200 entreprises sur l'Etoile. Il demande si parmi elles certaines vont refuser le déménagement pour quitter le canton ou fermer définitivement.

M. Borgstedt indique que l'on avait mandaté M. Malnati en 2012. On a un dossier avec les réponses. La plupart des entreprises étaient prêtes à bouger. Il faut toutefois leur trouver un terrain.

M. Courvoisier précise que certaines entreprises ne voient aucun problème à se déplacer ailleurs. D'autres ont besoin de leur zone d'activités ; il va falloir leur trouver un emplacement dans le coin. On commence à entrer dans des négociations pour savoir où on va. Il faut savoir leur faire des propositions pour qu'ils n'y perdent pas financièrement. Dans la majorité des cas, personne ne va refuser de se déplacer. Il s'agit de bâtiments pas forcément parmi les plus modernes. Les entreprises veulent profiter de leur déplacement pour augmenter leur efficacité.

Un commissaire UDC demande combien d'interlocuteurs de l'Etat ont un pouvoir décisionnaire sur le projet PAV.

M. Courvoisier cite le DALE, l'office de l'urbanisme, l'office du logement, l'Etat propriétaire, l'Etat qui s'occupe du foncier, l'office des bâtiments, etc. Il y a beaucoup trop d'interlocuteurs, dont certains ne sont pas dans le même département. Il faut une entité décisionnelle qui peut faire bouger les choses. Il manque un engagement, même conditionnel.

Un commissaire UDC comprend que l'idéal serait d'avoir un interlocuteur avec un plein pouvoir décisionnaire.

M. Borgstedt répond par l'affirmative. On se retrouve aujourd'hui avec des services qui se renvoient les responsabilités.

Un commissaire UDC demande si la FPLC pourrait jouer ce rôle.

M. Borgstedt est d'avis que la FTI serait plus compétente que la FPLC. On parle tout de même d'une ZI.

M. Courvoisier rappelle que la FTI connaît les besoins des entreprises sur place. Elle sait où on pourrait les reloger.

Une commissaire PLR comprend qu'il y a peu de réactivité au sein de l'Etat et peu d'innovation de méthodologie. Il n'y a en outre aucune modalité aliénative dans le PL. Elle s'interroge sur la composition du Conseil de Fondation. Elle demande en outre, par rapport au relogement des entreprises, si certaines entreprises qui veulent se reloger veulent être propriétaires. Elle souhaite enfin avoir le sentiment des auditionnés sur le reste du périmètre.

M. Courvoisier répond qu'il faut un nombre de personnes conséquent, mais que la taille ne fera pas forcément l'efficacité. Il faut leur donner légalement le pouvoir d'aller de l'avant. L'important, c'est surtout les possibilités que l'outil aura de faire avancer les choses et de répondre aux entreprises. Il faudrait effectivement des privés qui composent le Conseil. Il ne pense pas en revanche qu'il faut 30 personnes au sein du Conseil. Il faut des personnes du terrain et d'autres qui comprennent les enjeux stratégiques.

M. Borgstedt, concernant le périmètre hors Etoile, rappelle qu'il s'agit de ZD. Les règles foncières sont beaucoup plus claires. La barrière se fait au niveau de l'Etat. Pour Bosson, on aurait pu construire des logements. On a voulu changer la proportion emplois/logements ; il n'est pas contre si cela peut faire avancer les choses. Le but est de construire : on a tout en place pour avancer sur le PAV.

Une commissaire PLR remarque que la question de la PPE en DDP se pose aussi pour le périmètre hors PAV.

M. Borgstedt ne croit pas à la PPE en DDP. On arrive à faire tourner des plans financiers avec du locatif. Le but est avant tout de construire.

Une commissaire PLR se pose la question de l'importance de pouvoir acquérir pour les entreprises.

M. Borgstedt explique que la FTI fonctionne bien. On ne souhaite pas forcément être propriétaire du terrain. Personnellement, il est d'avis que le DDP lui convient très bien.

M. Courvoisier indique que cela dépend des entreprises. Certaines voudront acheter, d'autres ne s'en inquiètent pas. C'est une souplesse qui pourrait être bénéfique

M. Borgstedt indique l'exemple de Pictet. Ils pourraient construire 40 000 m<sup>2</sup> mais en veulent 50 000 m<sup>2</sup>. On ne va pas leur donner juste 10 000 m<sup>2</sup> en DDP alors que le reste est en pleine propriété. Il faudrait leur donner la possibilité de s'agrandir (on parle tout de même de 1000 employés de plus).

Un commissaire PLR est d'avis que le constat dressé est affligeant, encore pire que ce qu'on aurait pu imaginer. Voir cette timidité de l'Etat qui change les règles du jeu tous les trois ans montre qu'il n'est plus du tout efficient lorsqu'il veut faire plus que déterminer les conditions-cadres. Il comprend que l'on souhaite autoriser des échanges. Il demande s'il ne serait pas plus simple d'autoriser des ventes.

M. Courvoisier indique que la FPLC a quelques immeubles sur le PAV. Il a eu une discussion avec le chef du projet qui pourrait imaginer faire quelque chose de plus conséquent ailleurs. On doit pouvoir faire des échanges.

M. Borgstedt souhaite que l'Etat soit pragmatique. S'il peut vendre des terrains, et ainsi engranger de l'argent pour faire avancer le projet, il doit le faire, surtout au niveau de l'Etoile, microcosme du PAV. Il rappelle que M. Favarger a fait toute une étude sur les échanges possibles. Si l'Etat suit des règles qui sont dépassées, on ne va pas faire avancer le PAV. Plusieurs entrepreneurs sont certains que le PAV ne va pas se faire de leur vivant.

Un commissaire PLR demande si la FPAV pourrait être un frein majeur au développement étant donné qu'elle va devoir gérer tout le foncier avec des moyens limités.

M. Courvoisier indique que la crainte est d'avoir un outil supplémentaire qui complexifie les discussions. Il y a trop d'acteurs aujourd'hui. On devrait plutôt aller vers une simplification des choses. Il va falloir être clair sur les missions et les compétences de la FPAV.

Un commissaire PLR imagine que l'Etat va dire que la FPAV est proposée justement pour avoir un interlocuteur unique. Il demande si la FPAV permettra de répondre à ce problème.

M. Borgstedt précise que cela dépend de ce que la FPAV peut et veut faire. Si c'est pour mettre en œuvre la politique de M. Vinh Dao, qu'il respecte intellectuellement mais qui a une vision très étatique des choses, rien ne pourra avancer. Ce dernier refuse que l'Etat vende ou échange un seul de ses terrains. S'il n'engage pas ce débat, c'est son choix. Mais dans ce cas, il ne faudra pas s'étonner que comme superficiaire, on décide de rester sur notre terrain en DDP. Au bout d'un moment, les entrepreneurs en ont assez. Il rappelle qu'ils n'ont jamais demandé le PAV. Personnellement, il ne peut pas développer son entreprise ni transformer son bâtiment depuis des années à cause du développement du PAV qui ne se fait pas, en l'attente de PLQ qui n'arrivent jamais.

Un commissaire PLR demande quelles autres voies que la FPAV sont envisageables.

M. Courvoisier est d'avis que les sociétés créées dans d'autres pays ont cette capacité de prendre les décisions politiques. Il est d'avis que c'est ce qui manque cruellement aujourd'hui.

Un commissaire PLR est d'avis que l'on n'écoute pas assez les détenteurs des DDP. Il remarque que si on regarde le PAV aujourd'hui, c'est un foisonnement d'activités privées. Ces activités sont soutenues par les DDP. Il demande si on craint que la FPAV remette les DDP à des entités publiques, étant donné qu'il est prévu notamment une convention avec la FPLC.

M. Courvoisier ne voit pas comment ces projets seraient financés. On est dans un nouveau quartier qui se veut novateur. Il ne voit pas les entités publiques financer cela dans l'Etoile, étant donné les investissements nécessaires.

Un commissaire PLR demande à ce que la prise de position de l'association soit transmise.

Un commissaire Vert comprend que l'association est pour le moins sceptique face à la FPAV. Pourtant, elle pourrait être l'interlocuteur qu'elle recherche. Elle remarque que les projets comparés par l'association ont tous un organisme qui lui ressemble. Dans le cadre de 22@Barcelona, situation similaire, on a créé un interlocuteur unique.

M. Borgstedt indique que ces interlocuteurs à l'étranger ont beaucoup plus de moyens.



Un commissaire Vert rappelle qu'un plan financier précis a été proposé pour la FPAV. Elle aura les moyens pour agir. Le Conseil de Fondation n'a que 9 personnes. La FPAV n'aura que le rachat et la distribution des DDP à faire.

M. Borgstedt rappelle qu'aujourd'hui on n'a pas d'interlocuteur stable. On n'a personne à qui parler, et les services de l'Etat se renvoient les dossiers. L'Etat est propriétaire, mais nous sommes superficiaires. Ce n'est pas aussi facile que dans d'autres projets où l'Etat dispose de tous les terrains. Dans le projet du PAV, il faut qu'ils travaillent ensemble. Il se dit agnostique par rapport à la FPAV : il veut seulement avancer.

Un commissaire Vert souhaite que les entreprises soient plus optimistes. Il demande quel autre interlocuteur on peut imaginer.

M. Borgstedt propose la FTI.

Un commissaire Vert indique que la FTI n'a pas la compétence pour distribuer des DDP.

M. Borgstedt est d'avis que la FTI fonctionne très bien. Elle a le pragmatisme nécessaire à cette tâche.

Un commissaire socialiste remarque que deux chiffres ont été articulés. Il souhaite les bases du calcul des 250 millions de francs pour les impenses des entreprises.

M. Borgstedt répond qu'elles leur seront transmises.

Un commissaire socialiste demande si on a les dates d'échéance des DDP des entreprises représentées par l'association.

M. Borgstedt répond qu'ils seront tous échus entre 2050 et 2060. On pourra transmettre la recension de ces dates.

M. Savary se réjouit de cet enthousiasme pour le PAV. C'est effectivement une chance extraordinaire que nous avons. La désillusion de l'association vient sans doute du fait que l'on a vendu il y a dix ans ce secteur comme se développant très vite. On voit aujourd'hui que cela n'est pas si simple. Aujourd'hui, on a passé un certain nombre d'étapes (PDQ, certains PLQ). On arrive bientôt au point du développement, à l'instar des Vernets. On partage certains diagnostics avancés lors de l'audition. Effectivement, il y a trop d'interlocuteurs : on propose la FPAV pour pallier cela. La Fondation aura des missions limitées pour éviter qu'elle se perde en route. Elle ne fera que libérer du foncier. C'est ce qui justifie sa taille d'une dizaine de personnes. C'est aussi pour cela qu'on limite le Conseil de Fondation. Le souhait est d'obtenir les deux instruments supplémentaires que sont les deux PL pour passer à la construction.

M. Borgstedt est d'avis que la FPAV doit aussi avoir des moyens légaux pragmatiques. Il faut que la Fondation puisse faire par exemple des échanges, surtout au niveau de l'Etoile. On est particulièrement furieux contre M. Hodggers que l'échange au niveau de l'Etoile ne soit pas prévu par le PL, alors qu'on était allé le voir avec le projet de M. Favarger. Il avance qu'il avait proposé un projet de bureaux devant l'UBS réalisé par Philippe Stark qui produit plus que ce qu'il consomme. Cela devait être un projet emblématique pour démarrer les constructions du PAV. Il vient d'annuler tout le projet à cause de ce coup dans le dos qu'est l'annulation de la possibilité de l'échange dans le PL. Si on ne fait pas comprendre au Conseiller d'Etat qu'il faut être pragmatique, on va tous gâcher le PAV. On risque de se retrouver encore pour 40 ans avec des personnes qui refusent de quitter leurs droits de superficie parce qu'on se ferme aux solutions possibles. Il a deux millions de revenu avec son entreprise de stockage. Il ne va pas partir pour le plaisir de partir.

M. Savary demande comment il voit l'avenir de son entreprise.

M. Borgstedt indique qu'il se voit relogé quelque part dans le PAV. S'il bouge à Meyrin, il perd tous ses clients. Il faut trouver des solutions et écouter nos propositions.

La présidente remercie les auditionnés.

Un commissaire PLR est d'avis que l'absence du Conseil d'Etat au sein des commissions amène les hauts fonctionnaires à poser des questions politiques. Il aimerait bien que l'on se penche sur ce problème. Cela met les fonctionnaires en porte-à-faux.

La présidente est d'avis que l'on pourra en discuter.

Un commissaire MCG rejoint les propos de son préopinant. Il faudrait que le Conseil d'Etat soit présent. Il rappelle que certains Conseillers d'Etat sont plus présents que d'autres. Les hauts cadres n'ont pas à tenir de prises de position politiques.

### ***La présidente accueille M<sup>me</sup> Dufresne et cède la parole à M. Savary.***

M. Savary propose de céder la parole à M<sup>me</sup> Dufresne qui va donner la vision du département en ce qui concerne l'avancée du travail sur le PAV au quotidien. On pourra ensuite discuter de l'organisation de la suite des travaux, notamment des auditions demandées par les commissaires.

M<sup>me</sup> Dufresne indique qu'elle se réjouit que les travaux sur ces PL reprennent, surtout étant donné la situation actuelle du PAV et les travaux qui y sont menés qui deviennent très concrets. La semaine dernière, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ des Vernets. Le PLQ n'a fait l'objet d'aucune

opposition et est en force. Il n'y a pas de risque de suspension des tribunaux. Cela rend les choses très concrètes. Nous démarrons pour ce périmètre la phase des autorisations de construire, qui devraient être déposées d'ici juin 2018. Le PAV ne concerne pas bien sûr que les Vernets, il y a d'autres périmètres. On se trouve au stade de l'enquête technique avec des programmes bien élaborés sur de gros périmètres tels que Acacias I, qui comprend 2900 logements et constitue un gros morceau. Le périmètre est déjà en enquête technique. Sur l'Etoile, en ZO, on se trouve aussi au stade de l'enquête technique. On avance sur la planification des autres périmètres comme la pointe nord ou ce qui se situe vers Carouge. Quelles que soient les réponses que le GC apporte à ces PL, le Conseil d'Etat a besoin aujourd'hui qu'ils avancent dans leurs travaux. En effet, on entre dans la planification concrète : on a besoin de projeter des opérations et de concrétiser les programmes. On a donc besoin de réponses concernant la modification de la MZ et les quotas de logements notamment. Cela est nécessaire pour aller plus loin. Ce n'est plus un projet abstrait. Elle a besoin de savoir avec quels outils et sur quelles bases elle peut poursuivre son travail.

Un commissaire Vert remarque que le quartier de l'Etoile a été mentionné. Il aimerait en savoir plus quant à l'avancement des travaux.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que le PLQ est bien élaboré et est en enquête technique : on recueille les avis de tous les services et toutes les politiques publiques pour voir si les éléments sont conformes.

Un commissaire Vert explique que la commission a reçu l'association de l'Etoile et que M. Borgstedt était venu présenter leur projet. Il demande si le PLQ s'est fait de concert avec eux.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que le PLQ de l'Etoile se fait sur la base du projet du lauréat d'un concours. M. Borgstedt a été entendu sur ce périmètre, à un certain stade de la planification.

Un commissaire PLR se dit satisfait de ces bonnes nouvelles. S'agissant du PL 12052, il rappelle qu'il prévoit plus de logements dans le PAV. Il s'en est réjoui à titre personnel parce qu'on voit qu'actuellement il y a une demande plus soutenue pour du logement que pour des activités, même s'il faudrait garder des activités auprès des gares CEVA, par logique d'aménagement du territoire. Il demande si cette majoration de logements été avalisée au regard du droit environnemental, notamment concernant l'ordonnance contre le bruit et l'OPAM.

M<sup>me</sup> Dufresne indique que l'on a longuement rencontré les services qui s'occupent de ces thématiques. Ces périmètres susmentionnés ont été validés par ces services : il reste à affiner cela en enquête technique.

Un commissaire Ensemble à Gauche remarque qu'il y a déjà beaucoup d'élévation en ville, ce qui n'est pas un mal : le terrain se fait rare. Il demande si on souhaite augmenter l'élévation des immeubles, la densité, par rapport au projet initial.

M<sup>me</sup> Dufresne précise que le cadre du PL est contenu dans la première loi : la modification porte sur des éléments précis. Les questions de densités ont été validées au niveau du plan directeur de quartier. Il n'est pas prévu de surélever ce qu'on n'a pas encore fait. Il n'est pas prévu d'atteindre les nouveaux quotas en surélevant.

Un commissaire UDC s'interroge sur les coûts. On parle beaucoup d'environnement en ce moment (société 2000 watts, espaces verts, renaturation des cours d'eau). Il demande si on a une planification financière de ce que la collectivité devra assumer sur ce projet.

M. Savary explique qu'il y a un « business plan » du quartier qui établit toutes les impenses liées à cette mutation urbaine. Cela a fait l'objet d'études approfondies. Par ailleurs, il y a un travail qui s'est fait et se fait toujours avec les communes autour des infrastructures publiques : c'est tantôt les communes, tantôt le canton, tantôt la Confédération qui subissent les coûts. Une convention a été signée pour la répartition de ces coûts. Pour ce qui est de la planification financière, on est parvenu à obtenir des outils assez pointus pour projeter ce qu'il va se passer. Elle est existante et sera mise à jour au fur et à mesure de l'avancée des projets, qui se déroule sur plusieurs dizaines d'années. Un élément complémentaire est celui de viser à une meilleure viabilité financière au travers d'une meilleure mixité entre logements : une partie de PPE qui permettrait d'améliorer les sources de revenus. La base de ces réflexions était le constat qu'un certain nombre de logements construits posaient des problèmes de viabilité financière. Cela fait partie du PL 12052 soumis à la commission.

Un commissaire UDC remarque qu'on parle d'un projet évolutif, prévu sur des décennies. Il demande s'il serait nécessaire de déclasser l'ensemble des 230 ha dès le départ, ou s'il faut le faire de manière fractionnée.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que l'ensemble du périmètre est déjà déclassé. Cela se fait par secteur, mais sur la planification spéciale. On n'est plus à l'étape du déclassement. Ce que l'on fait voter est le détail de la loi rattachée à la MZ, avec des règles notamment sur les catégories de logements. C'est pour cette raison que cela repasse devant le GC.

Un commissaire UDC se dit dérangé par l'acceptation d'un déclassement qui passerait dans les mains du département sans intervention du législateur. Pour un projet aussi long, il faudrait le fractionner.

M<sup>me</sup> Dufresne répète que le projet est déjà déclassé. Si le GC refuse ce PL, on déclassera sur la base du PL initial.

La présidente s'interroge sur les relations entre les communes concernées.

M<sup>me</sup> Dufresne indique que le projet se fait en partenariat avec les communes concernées. Cela dépend des périmètres desquels on parle. Les périmètres en ville de Genève sont discutés uniquement avec la Ville ; pareil pour Carouge. Il y a ensuite des thématiques discutées avec les trois communes : le périmètre doit être perçu dans son ensemble. Il y a un partenariat étroit entre les trois communes, avec notamment des comités de pilotage, aux niveaux technique et politique. Il y a des sujets sur lesquels on n'est pas d'accord, mais cela va plutôt bien. Le PLQ des Vernets a pu se faire avec efficacité. On a bien entendu dû débattre de certaines problématiques.

M. Savary explique que l'on a organisé deux auditions pour la suite des travaux : celle de Lyon Confluence et celle de Paris Rive Gauche. Il s'agit de deux opérateurs de mutations urbaines d'importance : on va essayer, après demande de la commission, de les faire venir au mois d'octobre.

### ***La présidente accueille M<sup>me</sup> Beylau.***

Elle la remercie vivement de sa venue au sein de la commission. Elle rappelle qu'elle est la Directrice du développement à la Société d'Etude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne (SEMAPA). M<sup>me</sup> Beylau vient s'inscrire dans le cadre des travaux sur le PAV. Il s'agit d'un projet d'aménagement urbain, paysager, environnemental, dans lequel on essaie d'aménager la vie du quartier. C'est cette vision de l'avenir urbain pensé dès l'origine qui nous intéresse. Le projet Paris Rive Gauche ne s'est pas fait en un jour (les premières prémisses datent des années 60). Elle est d'avis qu'il est crucial de s'inspirer d'autres grands projets pour concevoir le projet du PAV. Elle propose de céder la parole à M<sup>me</sup> Beylau avec des questions possibles au fur et à mesure de la présentation.

M<sup>me</sup> Beylau s'appuie sur un support visuel qui sera annexé au procès-verbal. Elle indique qu'elle est au courant du projet PAV depuis à peu près deux ans. Une délégation s'était rendue à Paris. Elle aime bien les nouveaux projets urbains et les nouveaux horizons. La présentation qu'elle va faire doit servir de support à la discussion : il ne s'agit pas de dire comment faire. Elle montre les limites de Paris intra-muros et de la zone de Paris Rive Gauche. Il y a aussi les transports ; on a des perspectives importantes de transports en commun à Paris, notamment pour les Jeux olympiques. Elle montre la ligne de métro 14 qui passera au cœur de Paris Rive Gauche (elle va de l'aéroport Charles de Gaulle à Orly). Les transports en commun sont un atout très

important : ils ont été financés par l'Etat, la ville et la région (le projet n'y a participé que très marginalement). La SEMAPA est la société mandatée par la Ville de Paris pour aménager ce territoire.

En 1855, à cet endroit, il n'y avait que de la campagne. La gare d'Austerlitz était déjà installée. Le territoire de Paris Rive Gauche fait 130 ha. Après de multiples espérances, elle montre comment le quartier a été imaginé dans les années 60. C'était déjà un territoire de projet. On a pensé y faire une exposition universelle, etc. En 1989, les choses s'accroissent. On a commencé les études sérieuses. Le territoire est fait de voies ferrées, d'entrepôts, d'usines, de cimenteries, etc. On est très proche du centre de Paris. Les principales missions de la SEMAPA sont multiples. Il y a d'abord la maîtrise du foncier (négociations et achat aux propriétaires). 70% du territoire appartenait à la SNCF. Ce n'est pas forcément un avantage ; c'est parfois un partenaire assez difficile et presque unique. Il s'agissait aussi de mener les études urbaines en s'appuyant sur les architectes coordonnateurs (on a donné des grandes orientations, puis on a découpé le territoire). On procède toujours par consultation : on écrit un cahier des charges avec des missions et différents architectes font leur proposition. On choisit la meilleure en coordination avec la Ville de Paris. Il s'agit ensuite de réaliser les infrastructures (espaces publics et réseaux). La différence est qu'on est maître d'ouvrage sur ces structures. Il fallait aussi céder les charges foncières aux opérateurs (avec un cahier des charges très spécifique). Ensuite, il s'agissait de participer à la sélection des maîtres d'œuvre. Une fois le territoire vendu, on surveille les permis de construire et la Ville les approuve uniquement si on donne notre accord. Le projet ne s'arrête pas au permis de construire : il faut aussi suivre la conception et la réalisation des projets. Elle se dit satisfaite lorsque les personnes sont logées et contentes de leur quartier. Deux objectifs complémentaires peuvent enfin être articulés : piloter le développement de l'animation culturelle et commerciale (concertation avec les habitants notamment) et assurer la Maîtrise d'Ouvrage Délégué de projets immobiliers pour la Ville ou la Région (pour la Région, ce sont des espaces d'enseignements ; pour la Ville, des écoles ou des crèches par exemple).

La structure capitaliste de la SEMAPA a évolué. On est passé d'une société anonyme d'économie mixte (1991-2012) à une société publique locale d'aménagement (dès 2012). Cela est dû au fait qu'on a la loi dite MOP. On est tenu à faire des appels d'offres européens en cas de très gros marchés. On aurait pu avoir une société allemande ou espagnole qui réalisait le projet. Or, la Ville de Paris souhaitait que la SEMAPA garde la maîtrise du territoire. C'est pour cela qu'on a changé de statut. Elle montre le bilan de l'opération au jour d'aujourd'hui. Le budget est de 4,3 milliards d'euros environ. Dans les

charges, il y a 37% liés à l'acquisition et la mise en état des sols (cela comprend la démolition et la dépollution). Il y a ensuite les travaux en infrastructure, qui comprennent la couverture des voies ferrées (42% des charges). Les dépenses accessoires (rémunération de l'aménageur, frais financiers, études) représentent 21% du budget. Du côté des produits, la cession des charges foncières compte pour 3 376 millions d'euros, dont 808 millions pour les logements. Il y a 50% de logements sociaux. Cela représente 131 millions pour les logements sociaux et 677 millions pour les logements privés (un gros effort est donc fourni par la collectivité). Il y a ensuite 1 875 millions liés aux bureaux, qui sont le poste principal des apports. Enfin, il y a 693 millions pour les activités/universités. On vend en outre des emprises publiques à la Ville de Paris, de manière régulière (13% des produits). La participation de la Ville s'élève à 296 millions pour les ouvrages (ponts, parkings publics, etc.). D'autres participations (BNF, galeries techniques concessionnaires) valent pour 32 millions et les autres produits (dont produits financiers) représentent 69 millions. Elle a vu d'ailleurs que la FPAV serait exonérée d'impôts. A Paris, ils ont eu une difficulté. Il a été voté qu'on ne payait pas d'impôts mais pas qu'on ne payait pas d'impôts sur les produits financiers. Ils ont donc voulu fiscaliser les produits financiers. Il y a eu de nombreuses discussions à ce sujet, dont certaines toujours en cours.

On en vient à l'urbanisme à proprement parler. On peut voir sur une carte que Paris Rive Gauche est à l'échelle d'autres très grands secteurs (Champs Elysées, etc.). Elle montre le plan masse d'origine, avec trois catégories d'objectifs. Le premier est d'assurer le développement économique et la création d'emplois à l'est de Paris. En effet, il y a un déséquilibre à Paris : les emplois ont tendance à aller vers l'ouest. L'est est historiquement plus populaire, ouvrier, avec des emplois qui périclitent. Il y a en conséquence des problèmes de migrations alternantes, avec énormément de déplacements. Il faut donc rééquilibrer l'est et l'ouest de Paris. La deuxième catégorie d'objectifs est la création des liens entre Paris et la Seine et Paris et Ivry-Sur-Seine. Il y avait auparavant une coupure à cause des voies ferrées. Il fallait que tout le Paris traditionnel (Jardin des Plantes, Salpêtrière, etc.) puisse accéder à nouveau aux bords de la Seine. Enfin, il s'agissait de créer des quartiers mixtes et durables. Elle passe au plan et programme en 2017. Il s'agit d'un programme de 2,5 millions de m<sup>2</sup>, avec environ 745 000 m<sup>2</sup> de bureaux (60 000 employés), 585 000 m<sup>2</sup> de logements (20 000 habitants), 720 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (universités, écoles, SNCF, APHP, BnF, soit 30 000 étudiants), 405 000 m<sup>2</sup> d'activités (commerces, hôtels, laboratoires, start-up) et 10 ha d'espaces verts (2 000 arbres plantés). Soit on décidait de faire un grand espace vert central, soit on faisait des petits squares, quartier par quartier, en suivant

la tradition parisienne. Un de nos défis était que chaque logement donne soit sur la Seine, soit sur un jardin.

Le travail s'est fait avec des plans mais aussi avec des maquettes. Les maquettes sont très importantes parce que plus parlantes pour les personnes moins familiarisées avec l'urbanisme ou l'architecture. Elle montre un quartier conçu par Christian de Portzamparc. Il a fait jouer les hauteurs en imaginant que le quartier puisse évoluer, avec des cheminements d'espaces verts. Elle montre ce que cela a donné construit. On a transformé la partie des moulins en université. L'autre chose que l'on voit est la couverture des voies ferrées. On a en effet couvert les voies ferrées afin de créer de la valeur et une continuité avec les quartiers plus anciens. Bien souvent, ceux qui se promènent ne savent pas que les trains continuent à circuler sous leurs pieds. Elle montre une image de la construction de la dalle sur les voies, ainsi que ce que contient la dalle (ventilation, eaux, bacs à arbre, etc.). Il faut savoir que l'on a travaillé avec un trafic continu. On n'a jamais fait cesser le trafic. On faisait un arrêt uniquement entre 2h à 4h du matin. On a bien évidemment travaillé en partenariat avec la SNCF pour cette partie.

Elle montre ensuite un projet d'optimisation de la structure et traitement architectural proposé par Marc Mimram sous le boulevard périphérique. On a nivelé et préparé le périphérique pour pouvoir accueillir des commerces. L'idée est toujours de créer de la valeur et de vendre des droits de construction. Il faut aussi apprendre à vendre ces images (politique de marketing territorial). Elle montre le travail fait avec la SNCF pour la gare d'Austerlitz, avec la mise en place d'une marquise. Il y a aussi une intervention artistique éphémère sur le périphérique. En effet, il a fallu dévier temporairement le périphérique pour différentes raisons. La déviation a entraîné beaucoup d'énerverment de la population. Du coup, on a fait intervenir des événements, des manifestations culturelles et artistiques, pour redorer l'image du projet. C'est une manière de montrer le côté positif de la construction. On a aussi fait une intervention sur une cimenterie. L'artiste projette dès la nuit tombée des couleurs dictées par les vents solaires. C'est un beau projet ; il s'agit d'un équipement artistique amené à perdurer.

Elle va à présent montrer des exemples de ce que l'on fait avec les partenaires. Il y a la société Icade qui a gagné une consultation pour un secteur de 20 000 m<sup>2</sup>. Marc Mimram a proposé un immeuble. Il est pratiquement terminé. Ce qui était intéressant est que c'est un immeuble autoportant. Cela a permis d'économiser le coût de la dalle. Il a trouvé une manière originale de concevoir cet immeuble pont. Un autre projet emblématique qu'on peut citer est celui des Tours Duo. On s'est dit qu'il fallait que l'œil s'accroche à quelque chose dans la perspective de l'avenue de France. On a pensé à faire des tours.



On rechignait au début, parce que les Parisiens ont une forme d'hostilité envers les tours. Mais finalement, la décision a été prise : les tours font 180 et 125 m de haut. Ainsi, on peut aller à 180 m de haut sur une bande tout autour du périphérique à Paris. Il s'agit de deux tours qui vont faire un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> (conçues par Jean Nouvel). Il y a aussi des partenariats avec des logements privés et des commerces. Il y a par exemple un projet NUDGE. Cela signifie qu'on veut mettre les habitants dans les bonnes conditions pour qu'ils fassent des gestes vertueux (logements « coups de pouce »). Par exemple, il s'agit de publier les résultats de la consommation des appartements (anonymement, évidemment). Un autre exemple est le changement de couleur dans la douche au bout d'un moment. Dans les consultations que l'on fait, on demande à ce qu'il y ait des innovations. On peut voir par exemple un parcours de santé. Un autre projet emblématique est la Cité de la Mode et du Design. Il s'agissait d'un espace délaissé.

On peut aussi citer le projet AURORE : il s'agit d'un hôtel avec une sorte d'auberge de jeunesse. Il y a notamment deux types d'utilisateurs qui fréquentent Paris Rive Gauche : des étudiants et des hommes d'affaires. Il y a donc un fort besoin d'hôtels. Il s'agit d'un hôtel de luxe écologique. À côté, il s'agit plutôt d'une auberge de jeunesse avec une nuitée qui peut descendre à 20 euros. La population jeune et d'affaires se rencontrera au pied de l'immeuble, dans des bars et des espaces de travail ; il y a même une piscine. On peut aussi mentionner comme projet emblématique la reconversion de la halle Freyssinet. Il s'agissait d'une halle de 360 m de long (taille d'un train de marchandises). La question était de savoir ce qu'on voulait faire de cette halle. Il était un peu dommage de la démolir, par sa valeur historique (seule trace de voûtes minces en béton précontraint à Paris). Cette halle fait plus de 30 000 m<sup>2</sup>. Elle a eu la chance de rencontrer le patron de Free qui recherchait des espaces pour développer des start-up. 1000 postes de travail ont été installés pour des start-up. Ce sont des locaux ouverts 24h/24 qui coûtent 200 euros par mois. C'est donc très peu coûteux. Il y a même des packages pour 250 euros avec le logement et un secteur pour développer sa start-up. Dans cette grande halle, il y a une partie de développement, une partie de restaurants (5 000 m<sup>2</sup>), et tout un espace d'accueil (amphithéâtre) pour faire le lien entre les start-up et les entreprises qui viennent chercher des technologies. Elle n'a vendu que la halle elle-même. Tout le reste est réalisé par la SEMAPA. On a réalisé des murs, des coques commerciales : il va y avoir une promenade tout autour avec des boutiques qui vont venir compléter la halle Freyssinet.

La présidente demande si ce pourtour de la halle sera accessible aux véhicules motorisés.

M<sup>me</sup> Beylau répond que cela sera piétonnisé autour de la halle. Il y a des arrêts de métro très proches. Il y a un parking qui a été créé pour des deux-roues motorisés. Les jeunes n'ont pas forcément de voitures et il y a une chute générale de la circulation à Paris (volonté de la Maire de Paris). Aujourd'hui, sur le projet global, il y a 90% des bureaux engagés (avec 30 000 salariés), 80% des logements (15 000 nouveaux habitants) et un ensemble d'activités (commerces, artisans, professions libérales). Sur ce dernier point, il y avait auparavant des médecins qui recevaient dans des logements, ce qui posait des problèmes importants. On prévoit donc que le rez-de-chaussée soit fait pour des commerces et le deuxième étage pour des professions libérales. La SEMAPA a acheté un certain nombre de ces locaux pour péréquer les loyers. On essaie de faire une balance. Généralement, on fait des baux de 3 ou 6 ans. Au bout de 3 ans, on a un bel amortissement. On propose de vendre à un prix péréqué. Malgré cela, on reste très bénéficiaire. On va bien dans le détail pour améliorer la qualité de vie des habitants. Il y a en outre 500 000 m<sup>2</sup> d'enseignements, de l'école aux universités (35 000 étudiants, chercheurs et professeurs).

La présidente remercie vivement M<sup>me</sup> Beylau pour cette présentation détaillée. Elle propose que l'on passe aux questions.

Un commissaire UDC s'intéresse aux termes de « cessions de charges financières ». Il comprend que l'on vend les droits à bâtir pour 50% et qu'il n'y a ensuite aucune contrainte pour la réalisation des projets.

M<sup>me</sup> Beylau indique que son travail est précisément celui de la programmation économique. Il y a tout un aspect de calendrier qui est important. Elle préfère le mot « charge foncière » plutôt que « droit à bâtir ». Au tout début du projet, il y avait seulement des voies ferrées peu vendeuses. La théorie des « tambours de bronze » est de prendre les promoteurs les plus intéressés en leur donnant une « bonne affaire » pour amorcer les choses. On a fait un gré à gré ; une fois que de grandes sociétés étaient entrées dans le marché, tout le monde voulait venir. On a alors entamé des consultations. Il y a deux types de consultation. Il y a une première manière où on présente le programme et on demande la meilleure offre. On prend le mieux-disant avec garanties financières, on signe une promesse de vente et on procède à la vente. C'est la première manière : on part du prix. On demande ensuite à ce qu'une deuxième consultation soit faite, cette fois d'architectes. La société fait le cahier des charges. On choisit à plusieurs le meilleur projet. La deuxième manière de faire est de partir tout de suite du meilleur projet. Les promoteurs forment des équipes avec des architectes et des partenaires pour proposer leurs projets. On choisit les équipes qui semblent les plus intéressantes. Ce sera donc un mélange du meilleur projet et du meilleur prix. Dans la première méthode,

le problème est que cela fait une surenchère sur les prix dans un secteur. Pour la seconde, on a tendance à dire que le compte n'y est pas avec le meilleur projet. Cela mène à de grandes discussions.

Un commissaire UDC comprend que les acquérants sont maîtres d'ouvrage et propriétaires de ce qu'ils construisent pour ces premiers 50%. Il demande ce qu'il en est des autres 50%.

M<sup>me</sup> Beylau indique qu'on aurait pu imaginer un bail emphytéotique (droit de superficie). Ce n'est pas la tradition à Paris. Cela ne fait pas peur aux investisseurs (plutôt aux particuliers qui ne peuvent pas transmettre leur bien). Pour les logements sociaux, c'est la Ville de Paris qui décide que le terrain soit attribué à telle fondation. Cela se fait en pleine propriété.

Un commissaire UDC s'interroge sur la densité. Il remarque que le PAV fait 230 ha. Il s'agit donc d'un plus grand périmètre. Il y a pourtant 10 fois moins de postes de travail et moitié moins de logements. Il y a donc une densité presque 10 fois supérieure à Paris. Il demande quels sont les critères pour savoir si cette densité est viable.

M<sup>me</sup> Beylau répond que c'est la question de savoir quelle ville on veut. On a voulu se calquer sur le quartier parisien. Une des villes les plus denses est la ville haussmannienne, avec un coefficient d'utilisation entre 6 et 8. On ne voulait pas faire une ville nouvelle mais une ville comme la ville haussmannienne, à savoir une ville dense. C'est une ville avec beaucoup de commerces, de vie de quartier, etc. Il y a aussi l'aspect écologique et économique (moins on s'étale, moins il y a de transports, d'imperméabilisation des sols, etc.). C'est une question de vision de la ville. Selon les coefficients d'utilisation des sols, on n'a pas le même type de ville. Manhattan n'est pas Bordeaux, ou Genève. Il faut aussi savoir quelle population on veut accueillir. Paris, selon nous, c'est des commerces, des restaurants, des étudiants qui circulent dans la rue, etc.

Un commissaire UDC s'intéresse aux quotas de logements sociaux. Il a compris que 50% des logements sont des logements sociaux. Il a entendu qu'on ne pouvait aller au-delà en France. Or, dans le PAV, on parle de 63% de logements sociaux. En Suisse, les logements sociaux sont attribués en fonction du nombre de personnes et du revenu du ménage. Il remarque que la totalité du périmètre est en droit de superficie. De plus, pour les logements non sociaux, l'Etat contrôle la construction, les plans financiers, etc. Il demande quels sont les problèmes qu'on peut avoir avec une telle concentration de logements sociaux et pourquoi la France interdit d'aller au-delà des 50%.

M<sup>me</sup> Beylau est d'avis que ce genre de problèmes est de type philosophique et politique. On était à 30% quand Paris était plus à droite ; on est à 50% à

présent qu'on est plus à gauche. Il faut noter que dans les logements sociaux ne sont pas compris les logements à loyers maîtrisés. Il s'agit d'une catégorie intermédiaire à laquelle plus de 65% des Parisiens auraient droit. Les revenus sont relativement hauts. Mais on demande de faire une partie des logements à loyers maîtrisés.

Un commissaire UDC demande s'il y a une liste de commerces interdits dans le périmètre, pour des problèmes de nuisances sonores ou de dangerosité par exemple.

M<sup>me</sup> Beylau indique qu'elle n'a pas rencontré ce type de problèmes. Il y a des lois qui règlent ce genre de choses. On n'a pas créé de catégorie d'entreprises interdites sur le périmètre.

Un commissaire PLR doit malheureusement, par manque de temps, resserrer ses questions autour de l'aspect financier. C'est finalement ce qui détermine la réalisation des projets. Il demande si la SEMAPA a pour obligation d'équilibrer son budget.

M<sup>me</sup> Beylau répond par l'affirmative. Il n'y aura pas de déficit. Si les choses dérapaient un peu, on augmenterait un peu le prix des espaces publics. Cela se ferait en accord avec la Ville de Paris.

Un commissaire PLR demande si les affectations sont choisies par la SEMAPA ou imposées par le politique (proportion de commerces, de logements, etc.).

M<sup>me</sup> Beylau indique que cela est interactif. Les grands axes ont été donnés au départ par le politique. On réfléchit ensuite à la manière de les mettre en œuvre. On a commencé par les bureaux, parce que c'était ce qui rapportait le plus d'argent. On travaille avec l'argent des banques : on rembourse au fur et à mesure. On propose techniquement des solutions pour aller vers la volonté politique, qui peut s'infléchir au fil du temps. On essaie de leur proposer des solutions à chaque fois qu'ils modifient leurs orientations.

Un commissaire PLR est d'avis qu'il faut tout de même que le périmètre se construise. Il remarque que le modèle de Paris Rive Gauche propose des proportions activités/logements presque inversées par rapport à celles du PAV. Il demande si les proportions du PAV semblent réalistes dans ce contexte.

M<sup>me</sup> Beylau affirme que la SEMAPA n'est pas bridée par les politiques. On doit trouver des solutions pour satisfaire leur volonté. Récemment, ils voulaient sortir les logements dans la mandature. Il y a des choses impossibles à faire. On ne peut pas construire en 12 mois. Les élus sont finalement raisonnables.

Un commissaire PLR s'enquiert du nombre de collaborateurs au sein de la SEMAPA.

M<sup>me</sup> Beylau répond qu'il s'agit de 70 collaborateurs. Le gros du groupe est constitué d'ingénieurs et d'architectes. Son service est très réduit (7-8 personnes).

Un commissaire PLR demande à quelle vitesse les terrains sont revendus après l'achat.

M<sup>me</sup> Beylau précise qu'on le fait le plus vite possible. On signe des promesses ; on achète pour vendre aussitôt.

Une commissaire socialiste s'intéresse à ce qui se situait sur le périmètre avant la concrétisation du projet, en termes d'activités, de logements, etc.

M<sup>me</sup> Beylau indique qu'il n'y avait pas grand-chose. Il y avait un tout petit peu de bâti haussmannien, qui demeure, ainsi que la halle susmentionnée. Il y avait un bâtiment de logement social peu fonctionnel qu'on a détruit. Il y avait la cimenterie qu'on a déplacée. Les discussions foncières n'ont pas été très complexes. On a fait un contrat avec la SNCF pour acheter uniquement lorsqu'on vend, tout en les laissant profiter du renchérissement du prix. Cela nous permettait d'éviter de posséder du foncier pendant longtemps. Mais les discussions restaient complexes.

Une commissaire socialiste remarque qu'il a été question de rééquilibrer les activités et les logements entre l'est et l'ouest de Paris.

M<sup>me</sup> Beylau indique qu'il n'y avait aucun bureau dans ce secteur. Il y a aussi du logement de qualité : cela se vend entre 10 et 13 000 euros le mètre carré. On a créé de la valeur, avec de nouvelles populations. Il ne faut pas que le choc soit trop important, raison pour laquelle on a laissé beaucoup de logements sociaux. Il y a aussi une grande population d'étudiants.

Une commissaire socialiste demande, dans le cadre de ce rééquilibrage, s'il ne faudrait pas augmenter la proportion de logements dans les quartiers ouest. Rien n'indique qu'il va y avoir une telle augmentation.

M<sup>me</sup> Beylau déclare que le développement de Paris doit plutôt se faire dans les quartiers est. Les choses sont compliquées : cela dépend à quelle échelle on se place (région, ville ou arrondissement). Le Maire de l'arrondissement trouvait par exemple que 50% de logements sociaux étaient trop importants. Il voulait plus de diversité. Cela dépend du placement de la focale. On doit absolument rééquilibrer l'est et l'ouest. On va avoir un problème à terme.

Une commissaire socialiste indique que les images donnent très envie. Cependant, elle a l'impression que l'on contribue avec ce projet à ce que l'on

reproche à beaucoup de villes, à savoir une gentrification du centre-ville. Avec un nombre de bureaux si élevé, c'est le risque que l'on court.

M<sup>me</sup> Beylau affirme qu'on sait bien traiter les gens très riches et les gens très pauvres. Le problème est pour la tranche intermédiaire. Entre juste en dessous du couple d'enseignants et celui qui peut payer les 10 000 euros le m<sup>2</sup>, il y a effectivement des difficultés.

Une commissaire socialiste remarque qu'une majeure partie du périmètre est dévolue aux activités commerciales. On retire donc une partie du territoire à la population.

M<sup>me</sup> Beylau rappelle qu'on crée énormément d'emplois. On ne peut acheter des appartements ou payer des loyers sans emplois. Avec ce projet, on crée beaucoup de valeur ajoutée. On produit aussi du revenu en termes d'impôts, qui vont servir à la mise en place des logements sociaux. Comme on l'a vu, il y a énormément de structures universitaires dans le périmètre. Tout cela, il faut bien le payer.

Une commissaire socialiste remarque que Paris Rive Gauche distingue les bureaux des commerces. Elle demande combien d'emplois seront créés spécifiquement pour les activités de commerces.

M<sup>me</sup> Beylau n'a pas ce chiffre en tête. Elle indique que les bureaux sont à un peu plus de 4000 euros le mètre carré : on est à peu près à la moitié pour les commerces. Cela permet aux artisans de venir s'installer. Une grande société peut supporter des loyers avec de telles charges foncières ; pas un commerçant ou un kiné. On essaie d'équilibrer les choses en voyant comment le monde économique se constitue. La préoccupation centrale reste les besoins des personnes sur place (ils auront besoin de restaurants, de médecins généralistes, etc.). On essaie ainsi de tempérer le « tout économique ».

Un commissaire PLR remarque qu'il y a 30 000 étudiants de prévus à Paris Rive Gauche. Il remarque que le PL genevois ne mentionne pas une seule fois le terme « étudiant ». Il demande comment sont financés les logements pour étudiant et quel est le loyer approximatif.

M<sup>me</sup> Beylau précise qu'il y a deux types de logements d'étudiants : les logements sociaux et les résidences privées. Pour le privé, ce sont des investisseurs qui achètent et qui louent autour de 20 euros le mètre carré par mois. Cela va de 10 à 15 euros pour le logement social. Les étudiants sont très importants. Il est agréable de voir des jeunes dans les rues ; cela rend le quartier vivant. Il n'y a pas qu'une université : il y a aussi des antennes de l'université de Chicago, des écoles d'architecture, etc.

Un commissaire UDC remarque qu'il a été question d'appels d'offres publics qui se faisaient en interne. Or, en Suisse, l'Etat doit tout de même toujours faire un appel d'offres public.

M<sup>me</sup> Beylau indique que c'était uniquement en ce qui concerne le mandat de la SEMAPA en tant qu'aménageurs. Si on fait un pont ou une école, on est soumis à la loi MOP. On est soumis à la juridiction du maître d'ouvrage (on n'est que maître d'ouvrage délégué).

La présidente remercie infiniment M<sup>me</sup> Beylau pour sa venue et ses réponses. Cette présentation donnait vraiment envie : cela prouve que c'est possible. Cela a bien montré comment peut se constituer un projet urbanistique considérable. La présidente la libère.

### ***Le président accueille M. Joutard et lui cède la parole.***

M. Joutard s'appuie sur un support visuel qui sera annexé au procès-verbal. Il remarque qu'il a déjà eu des échanges avec le projet genevois il y a quelques années. Il va focaliser sa présentation sur les éléments de gouvernance. Il rappelle qu'il est directeur général de la SPL Lyon Confluence. Il s'agit d'une société anonyme (privée) mais de capitaux publics, avec 7 actionnaires (7 collectivités). La métropole de Lyon détient 95% du capital. C'est une structure qui a été créée en 1999 sous forme de mission, puis transformée en SAEM d'aménagement puis en SPL (2012). Il y a 5 missions principales : conduire les études urbaines, techniques, économiques, sociales (+ de 100 prestataires externes), acquérir les terrains, définir les cahiers des charges (programmation, architecture, prescriptions environnementales), commercialiser les charges foncières, maîtrise d'ouvrage des travaux d'espaces publics, communiquer, concerter et participer au rayonnement international du Grand Lyon. Il s'agit de missions contractuelles. Gérard Collomb était le président de la SPL (il est aujourd'hui ministre de l'Intérieur et vice-président de la SPL).

Il présente l'historique de la société. Ce modèle français des SAEM et des SPL est particulier. Il s'agit de sociétés régies pour l'essentiel par le droit privé. Il faut que le capital soit détenu par les collectivités (à 51% pour les SAEM, à 100% pour les SPL – « in house »). C'est un modèle très répandu en France. A l'origine, on était une SAEM avec 51% du capital possédé par des collectivités, avec des banques et des partenariats locaux. On est passé à la SPL, avec les 7 collectivités qui détiennent 100% du capital. On a donc remboursé les actionnaires privés. Il y a deux concessions qui définissent les missions et qui délèguent des compétences publiques, dont le droit d'exproprier ou de préempter. On a aussi le droit de faire des équipements

publics. La gestion de toute la partie financière est réalisée par la SPL. On sollicite les autorisations de vente. C'est un système de compétences « in house » : la collectivité doit prouver qu'elle exerce le même contrôle que sur ses propres services, tout en allant beaucoup plus vite dans les démarches.

Il situe le site de Confluence. C'est une histoire un peu particulière. On voit que le projet permet de doubler le centre-ville historique (deux fois deux kilomètres). Hormis Berlin, aucune ville n'a de telles réserves foncières en hypercentre historique. C'est un enjeu stratégique pour la ville. Certaines valeurs du projet ont été discutées : on est parti sur une centralité durable, dense, avec une mixité sociale et fonctionnelle. En -43 av. J.-C., les Romains s'installent sur la colline. Au XVII<sup>e</sup> siècle, on hésite à étendre la ville à l'est ou au sud. C'est à partir du XVIII<sup>e</sup> qu'on part à la conquête des eaux avec le plan Michel Antoine Perrache. Alors que le terrain était totalement inondé, Perrache installe une digue et crée la Confluence en allongeant la ville de 2 kilomètres. Pendant 150 ans, on va y loger toutes les industries. La gare de Perrache est créée en 1857, de même que des usines, des prisons, etc. Le quartier est adapté à l'industrie, qui vite à l'écart du centre-ville. Les Lyonnais ne viennent pas dans ce quartier : ils y sont enfermés ou ils y travaillent.

Pour toutes ces raisons, c'est un quartier qui avait un énorme déficit d'attractivité. En 1961 apparaît le Marché d'Intérêt National (300 camions/jour). Lyon construit un centre d'échange de l'autoroute A6/A7 au centre-ville en 1970, ce qui s'avère plus tard être absolument catastrophique. Cela achève de couper le quartier du reste de la ville de Lyon. Au final, Confluence a un déficit d'attractivité énorme. Tout le monde est extrêmement dubitatif sur l'ampleur de la tâche de revalorisation. Il faut aussi souligner que c'était le site le plus pollué de France. Il fallait avant tout faire un effort de marketing et montrer les qualités du site. Les élus avaient des échéances pour le déclin industriel (c'est une différence avec PAV). Ainsi, on allait vers une friche industrielle au plein cœur de Lyon. Ce sont les raisons de la naissance de Lyon Confluence.

Le site comprend 150 ha dont 70 ha mutables. A terme, il s'agit de 16 000 habitants et 25 000 emplois (respectivement 10 000 et 14 000 aujourd'hui). Il s'agit d'un budget total de 1,5 milliard, dont 2-3 euros publics pour 6-7 euros privés. Il présente la mixité du quartier : 43% de bureaux, 35% de logements, 10% de commerces et services et 12% d'équipements. Sur le type de logements, on a fait 25% de logements sociaux, 15% de logements intermédiaires et 57% en accession libre. C'est une opération très environnementale. Dès 2003, on a touché des fonds européens. En 2010/2015, on a effectué le programme « One Planet living » avec le label « Premier Quartier Durable WWF France ». On a engagé un partenariat avec le Japon en



2011/2016 (50 millions d'euros). Enfin, Lyon est le leader du programme européen Horizon 2020 « Smart Cities and Communities (Munich/Vienne/Venise/Kiev) soit 37 millions d'euros.

Il présente l'îlot énergie positive (« Lyon Smart Community »). Il y a notamment 50 voitures alimentées par le photovoltaïque, des compteurs intelligents dans les logements, et le CMS qui connecte toutes les données et permet de décréter les pointes de puissance. Le but est de rendre le quartier le plus autonome possible avec le plus d'énergie renouvelable possible. Un certain nombre d'anciens bâtiments industriels ont été transformés. Une ancienne prison a été transformée en université. On travaille sur le « marché-gare » actuellement. Des architectes de Bâle ont proposé de garder 30% des anciennes halles. Il y a notamment une école d'architecture qui s'est installée, ainsi que la French Tech (accélérateurs de start-up). Ce quartier est connoté industries créatives/structures culturelles. On travaille beaucoup sur la mutualisation, des parkings notamment.

En outre, Lyon Confluence a favorisé la nature en ville : on travaille avec six associations. On retrouve des libellules et des castors sur des sites qui étaient très pollués. C'est très apprécié par les habitants. On a aussi récupéré toutes les berges de la Saône. Elles étaient dédiées à la voiture auparavant. Il y a un fort succès. Il y a de nombreux espaces culturels. Ce quartier est en quelque sorte « l'anti-Défense ». Le problème des quartiers tels que la Défense est qu'on peut seulement y travailler : on souhaite les quitter aussi vite que possible pour aller dans la « vraie ville ». A Confluence, c'est différent : les espaces ne sont pas séparés. On peut aussi mentionner le musée des Confluences. En 2030, le centre-ville de Lyon aura doublé grâce à Confluence.

Un commissaire PLR remercie M. Joutard pour sa présentation magistrale. Il demande combien de temps la SPL se rend propriétaire des sols.

M. Joutard rappelle qu'on est une société qui est née et mourra avec le projet. Le foncier est soit vendu à des promoteurs, soit, pour les espaces publics, remis à la collectivité. A la fin de l'action, la SPL se retrouvera avec aucun mètre carré. On connaît la destination des périmètres à l'avance.

Un commissaire PLR s'intéresse à la répartition des affectations. Il comprend qu'il y a 55% d'activités et 35% de résidentiel environ. Il demande quelles sont les justifications de ce choix.

M. Joutard remarque que sur les deux phases, on sera plutôt à 50-50. Le choix ne s'est pas fait en pourcentage au début. Il y avait une mission qui a esquissé plusieurs scénarios. Elle a interrogé les grands services de la collectivité et associé les acteurs privés. Il y a aussi eu un débat sur ce que devait être la Confluence par rapport à d'autres quartiers de Lyon. Le mix s'est

fait dans le dialogue des services techniques, puis il s'est élargi aux acteurs privés. On a lancé le concours et sélectionné les urbanistes, qui ont présenté les premières morphologies. On a proposé cela aux élus. Ils ont défini l'identité du quartier, le budget, etc. On a voté sur ces points. Il y a aussi eu une phase de concertation, après les professionnels de la collectivité et les acteurs privés, avec le grand public. On a fait une espèce d'enquête publique sur ce que pourrait devenir Confluence. On a recueilli de nombreux avis. On a présenté plusieurs hypothèses de plans-guide. Il ne s'agit pas d'un master plan figé. On voit notamment qu'il y a d'importantes révolutions dans le tertiaire au travers des années. Il y a de grands principes mais on reste très souple. Il s'agit d'un « shaker » qui s'est fait pendant 4 ans. On l'a ensuite présenté aux élus qui ont pu revoir tel aspect.

Un commissaire PLR demande à quel moment les affectations se figent.

M. Joutard remarque qu'on doit décrire le nombre de mètres carrés pour les logements et le commerce. Mais on ne doit pas trop les fixer dans l'espace. Tout cela dépend d'une procédure avec une enquête publique. De 1999 à 2003, il y a eu 4 ans de réflexion qui ont déterminé des quantités de mètres carrés, des principes de spatialisation et des principes de plans-guide. On revient chaque année auprès des élus.

Un commissaire PLR remarque qu'il y a 25% de logements sociaux et 57% de logements libres. Il comprend que le reste est constitué de logements contrôlés. Il demande ce que l'on penserait d'inverser cette proportion.

M. Joutard précise que cela a été un débat vif qui s'est fait au niveau de l'agglomération. Lyon est assez bon élève en termes de logements sociaux (20%). En revanche, ils sont assez mal concentrés. Les logements sociaux dans le quartier ont été concentrés à Perrache (80% pour un taux de 8% dans le 2<sup>e</sup> arrondissement). Le but était d'utiliser Confluence pour effectuer un rééquilibrage. A présent, on est à taux de 14% dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. On a évité la concentration de l'ancien quartier. Il rappelle que le logement social est de 4.5 euros par mètre carré. Certaines familles peuvent ne presque rien payer. Le marché libre se situe quant à lui entre 12 et 15 euros par mois. Le but était que l'on puisse aussi attribuer des logements à la classe moyenne. On a donc introduit une couche intermédiaire, avec de l'accession à la propriété à 3 000 et 3 700 euros, avec des conditions de non-cession, etc. C'est ce qui a conduit à ces proportions. C'est le test sur le site qui a donné lieu à cette répartition. Si on demandait 60% de logements sociaux, cela poserait des problèmes de finances avec un trou dans le bilan. Cela implique la fin de nombreux espaces verts, etc., ou alors une compensation de la collectivité. C'est un choix politique. Notre but est de donner notre avis, ainsi que de bien préciser les conséquences des différentes possibilités.

Un commissaire socialiste s'interroge sur la maîtrise foncière.

M. Joutard explique que cela a probablement été plus simple que la situation du PAV. La ZAC 1 était la propriété de la SNCF, GRDF (cuves à gaz), le tri postal, et le port industriel Rambaud. On a déduit les coûts de la dépollution (l'industrie dépolluait pour arriver à un niveau X, et la SPL dépolluait encore plus pour rendre les périmètres habitables). Cela a été 5 grandes négociations. Lorsque cela a bloqué, Gérard COLLOMB a dû faire remonter des arbitrages à Paris. On a dû exproprier deux fois : une pizzeria et un petit immeuble de commerce, qu'on a relogé. Pour la ZAC 2, il s'agissait d'une propriété de la métropole. On a racheté le périmètre pour 30 millions d'euros. On avait ainsi une situation privilégiée en termes de foncier. Au départ, on avait un Master plan très figé qui demandait la fin de l'autoroute, le démantèlement de la voie ferrée, etc. Cela faisait trop de présupposés qui prenaient trop de temps. On a décidé de déjà construire une partie. Maintenant qu'on peut déclasser l'autoroute, on s'intéresse aux parties proches de l'autoroute. On a avancé pas à pas. La maîtrise du foncier n'a pas été aisée, mais l'a probablement été plus que dans le cas du PAV. On a commencé par attaquer les endroits où les fonciers étaient les plus faciles à maîtriser. On a commencé par faire un centre commercial, des îlots de logements, de bureaux et de commerces, avec des architectes internationaux (on n'a pas commencé par des logements sociaux). Le but était aussi d'élever le niveau architectural de Lyon et de donner envie. En 2006 déjà, on a intégré 150 000 m<sup>2</sup> pour créer un événement fort, avec des promoteurs internationaux. Cela a permis de crédibiliser le projet et d'alerter d'autres promoteurs.

Une commissaire PLR remarque qu'il a été dit qu'à la fin de la deuxième étape, la parité entre logements et activités sera atteinte. Elle demande comment la parité est exprimée : en mètres carrés, en logements, en places de travail, etc.

M. Joutard indique qu'on exprime cette parité en mètres carrés constructibles. On tient cependant la double comptabilité : mètres carrés et nombre de logements (en raison des logements étudiants notamment). La part de logements « spécifiques », qui ne s'adressent pas aux familles (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de handicap), ne doit pas excéder 20%. On voulait que le quartier soit réellement lyonnais. Il fallait créer la vie de quartier. Dans ce contexte, la sélection des activités aux rez-de-chaussée est importante. Les agences bancaires sélectionnent très souvent les meilleurs coins. Quand on a trois banques alignées, cela rend problématique la vie de quartier. On entre donc en discussion avec les banques pour modifier cela. On a aussi des négociations, en fonction du point de vue des habitants, avec les commerces au rez-de-chaussée. Ces activités doivent répondre à la demande.

Une commissaire PLR comprend qu'après cette fixation en nombre de mètres carrés constructibles, il y a aussi un monitoring sur la demande et les types de logements.

M. Joutard indique que ces mètres carrés sont indicatifs. Sur une variation de 10-15%, on peut être souple au niveau des équipements publics, des écoles, de l'étude d'impacts, etc.

Une commissaire PLR remarque qu'il a été question de partenariats internationaux. Elle demande comment ces accords se matérialisent et sont financés.

M. Joutard indique que pour l'Europe, il s'agit de la commission européenne (pas des fonds structurels européens). Lorsque les projets sont sortis, on a regardé qui pouvait s'associer à Lyon pour apporter une réponse cohérente à l'Europe. Il s'agissait de Munich et Vienne. Chaque collectivité a son projet. Cela se base sur un système d'échange. On a pris la direction du groupement et on a remis un dossier à l'Europe avec des cités « followers », qui ne participent pas au programme mais qui bénéficient des conférences, des connaissances, etc. On travaille ensuite avec ce fonds sur les immeubles, en poussant notamment très loin le principe de l'autoconsommation. Plutôt que d'aller chercher du nucléaire, on bâtit un système de CMS. L'Europe a beaucoup apprécié ces innovations. De nombreuses villes vont dans ces directions. Pendant 5 ans, on a dû engager quelqu'un à plein-temps. Les fonds européens relèvent d'une technocratie terrifiante. On a dû recruter quelqu'un pour faire la coopération internationale et gérer ces opérations.

Une commissaire PLR s'interroge sur la coopération avec le Japon.

M. Joutard indique que cela s'est fait par hasard. Lyon Confluence s'était rendu avec l'ambassade de France au Japon. A Tokyo, l'agence gouvernementale d'énergie a repéré ce projet. Elle a proposé un partenariat au sein duquel le gouvernement japonais a lancé un appel d'offres auprès d'industriels japonais. Ils ont bâti un programme sur 4 sites (le bâtiment énergétiquement le plus performant de France, le développement de voitures avec le temps de charge à l'époque le plus performant, etc.). On s'est demandé ce que gagnaient les Japonais. Il s'agissait d'un donnant-donnant. Le Japon a apporté du cash et de la technologie mais a dû s'associer avec des industriels français. Il ne fallait pas seulement que ce soit le « show room » du Japon en France. On a inséré des industriels français dans les projets. L'accord international a pris un certain temps. Cela vient de s'achever. On a fait un grand pas en avant : le Japon se sert de ces projets en Europe comme « vitrines » pour leurs industries.

Un commissaire UDC s'intéresse à la densité du projet. Le secteur du PAV est plus important (240 ha). Il prévoit 12 000 logements et 6000 emplois. Il souhaite comparer cette densité avec la densité de Lyon Confluence.

M. Joutard indique qu'il s'agit d'un million de mètres carrés (420 000 m<sup>2</sup> déjà libérés). On est actuellement à 10 000 habitants pour 14 000 emplois ; on va passer à terme à 16 000 habitants pour 25 000 emplois.

Un commissaire UDC demande des précisions sur les propriétaires des biens-fonds des logements sociaux (collectivités publiques ou privées).

M. Joutard explique qu'il s'agit d'institutions qui correspondraient aux CFF en Suisse. Ils doivent maximiser leurs profits. Gaz de France, par exemple, est une institution publique qui gère ses propres biens et a son autonomie. On a dû négocier avec ces institutions. Le garde-fou est que la collectivité, lorsqu'elle achète, doit demander une évaluation du service du fisc. La collectivité n'a en principe pas le droit d'acheter plus haut que l'évaluation. Les services fiscaux sont aussi saisis par les entités elles-mêmes. Ils doivent donner leur avis des deux côtés. On n'est jamais inadéquat avec les prix du marché, on le connaît très bien. C'est tout de même une négociation. S'il y a un conflit, cela remonte au niveau de l'Etat.

Un commissaire UDC demande comment se déroule la procédure de vente à des privés.

M. Joutard indique qu'il y a une compétition systématique. Il y a deux tours. Dans un premier tour, pour un îlot, il y a une quinzaine d'opérateurs immobiliers : on décrit la nature des programmes, on donne une esquisse du plan masse, on indique les prix des logements sociaux et les charges foncières des logements libres. On donne le cahier des charges environnemental. On leur laisse deux mois pour répondre avec une structure, des fonds, des architectes, et des références. Ils ont donc quelques mois pour nouer leurs alliances et remettre leur première copie. On fait un classement (4 équipes) et on le soumet à la métropole. On donne alors 4 mois aux 4 équipes retenues, avec un cahier des charges HQE (plus poussé), pour qu'ils donnent leurs esquisses. On auditionne les équipes, notamment en présence d'un élu. L'audition peut modifier le classement. On déclenche alors l'acte de vente. La vaste majorité des projets font l'objet de cette compétition, pour favoriser l'émulation. On a eu quelques expériences de gré à gré, mais cela doit être justifié par un intérêt politique. Par exemple, un promoteur a souhaité faire une superposition de logements sur des bureaux. Cela était tellement intéressant qu'on lui a fait une « lettre d'exclusivité » : le terrain était bloqué pour 8 mois, le temps de voir si le projet répondait à ses promesses.

Un commissaire UDC remarque que le modèle du PAV est différent. L'Etat est propriétaire de la quasi-totalité des terrains ; les entreprises bénéficient d'un droit de superficie. L'Etat va racheter les droits de superficie actuels et payer le déménagement des sociétés. Il va ensuite revendre les terrains. Il demande si ce modèle de fonctionnement existe à Lyon Confluence.

M. Joutard indique que le modèle lyonnais n'est pas si éloigné. La pratique en France est cependant la vente complète du terrain. On n'a pas véritablement cette pratique du bail (on y repense récemment). Mais sur le montage général, c'est similaire : on a dû racheter des zones industrielles (qui ont dû être délocalisées ailleurs). Le principe est le même : il faut déménager des industries, ce qui génère un coût. Il s'agit ensuite de réattribuer ces périmètres. L'objectif est d'utiliser le plus possible la trésorerie pour que les frais financiers n'impactent pas l'opération. Au bail près, la problématique du PAV et celle de Lyon Confluence sont les mêmes. La question pour le PAV est de savoir si on cherche à libérer le périmètre d'un bloc ou par secteurs. A Lyon, si on avait voulu tout libérer d'un bloc, on aurait dû attendre 25 ans pour le premier coup de pelle. Avec la libération par secteur, on a eu une première partie en 2006, ce qui a déclenché les autres projets.

Un commissaire UDC indique que l'on déclasse le tout, on fait un plan sur l'ensemble, puis le projet se concrétisera par secteur sur 40 ans ou plus.

Une commissaire socialiste souhaite revenir sur le secteur proche de la gare Perrache. Avant le projet, elle comprend qu'il s'agissait de logements.

M. Joutard précise que le quartier vert était le quartier de Perrache qui existait déjà et qui logeait les ouvriers. Il s'agit d'un quartier très populaire, avec des bars, etc. Il existe toujours. Il y avait notamment le plus grand quartier de prostitution de Lyon (234 camionnettes de prostitution). C'était une plateforme régionale de prostitution. Sur ce quartier, l'idée est de ne pas laisser s'installer une fracture écologique et d'accompagner des mutations de Lyon Confluence. On n'achète par contre pas le foncier sur cette partie. On est allé voir les propriétaires (gendarmerie, armée, dépôt du bus). On a proposé la reconstruction de la gendarmerie de manière compacte, mais en même temps, en ayant une opération blanche. De la même manière, on a optimisé le dépôt de bus, etc. On ne possède pas le foncier : on encadre et on accompagne les projets.

Une commissaire socialiste demande quel est le projet sur les bâtiments existants.

M. Joutard indique qu'on essaie d'implanter des projets d'écocoréovation depuis 5 ans. On a par exemple une cité-jardin, qui consommait 275 kWh par mètre carré par an. On a travaillé avec un bailleur social pour faire une

écorénovation, ce qui a permis de diviser la consommation par 4 (70 kWh). C'était déjà compliqué avec un bailleur social. Or, on essaie aujourd'hui de le faire avec des copropriétés privées. Le vote est très compliqué à atteindre. Il montre l'exemple d'une barre qui est catastrophique en termes énergétiques. On a travaillé un an avec eux pour estimer les coûts et les économies qu'une transformation impliquerait. On a échoué au vote final pour 3 voix. L'écorénovation est très compliquée à atteindre dans les copropriétés. On pourrait imaginer une loi qui impose la régulation. On n'y est pas encore en France. Il y a des mesures d'incitations. Macron parle d'abaisser l'unanimité aux deux tiers pour la rénovation. Malheureusement, actuellement, on se heurte au vote d'un seul propriétaire, et on ne peut procéder à l'écorénovation. On a tout de même pu faire débiter le travail sur 6 petites copropriétés. C'est un problème.

Une commissaire socialiste demande combien il y a d'habitants dans ce quartier.

M. Joutard articule le nombre de 10 000 habitants.

Une commissaire socialiste demande si c'est resté un quartier populaire.

M. Joutard explique que cela le reste : les 800 logements sociaux demeurent. En revanche, les fonds de commerce ont explosé. L'arrivée des 4 000 familles et de la faculté privée a changé le paysage : la valeur des rez-de-chaussée a flambé. Il y a une « boboisation » du quartier. Les logements sociaux demeurent : cela reste un quartier populaire. Mais on voit que les activités ont changé.

Une commissaire socialiste demande ce qu'il s'est passé au niveau du prix des logements. Elle voit un risque énorme de gentrification.

M. Joutard confirme que les prix ont monté. L'ancien Perrache, en accession libre, se situait entre 1900-2100 euros le mètre carré. Aujourd'hui, on ne trouve rien à moins de 4000 euros (rien de neuf à moins de 5000-6000 euros). Le marché s'est apprécié, hormis en ce qui concerne les logements proches de l'autoroute.

Une commissaire socialiste demande si une réflexion a été menée pour maintenir l'accès du quartier aux catégories les plus démunies.

M. Joutard indique qu'on s'en est inquiété de ce phénomène mais qu'on n'a pas d'outil. Pour préempter, il faut un motif d'intérêt général. Il y a de nombreux cas en France où la commune a préempté et où la décision a été cassée. Il faut prouver qu'on veut faire une école par exemple (et qu'elle est nécessaire).

Un commissaire PDC s'intéresse à la construction du tram. Il comprend qu'il était nécessaire pour connecter le quartier au reste la ville. Il a été précisé qu'il n'y avait pas d'affectation figée. Il demande si cette ligne de tram a influencé l'affectation et le développement du quartier.

M. Joutard explique que la ligne de tram, construite très tôt, a permis de crédibiliser le quartier et de prouver son désenclavement. Pour venir à Confluence, jusqu'à présent, on avait une ligne de bus très peu performante, l'autoroute, ou le métro qui arrivait derrière la gare. Pour venir depuis le métro, il fallait passer par la gare (100 000 usagers/jour) qui est vétuste et insalubre. La traversée de cet espace, assez sombre, connotait très négativement le quartier. Le fait que le tram traverse cette zone et s'arrête dans le quartier a crédibilisé le développement. Les promoteurs ont profité des arrêts de tram pour vendre leurs projets. 35 millions ont été investis dans le tram. Aujourd'hui, il est extrêmement utilisé. Les promoteurs ont compris que si la métropole apportait le tram, cela signifiait que le quartier allait se concrétiser.

Un commissaire PDC demande ce que va devenir l'autoroute.

M. Joutard indique qu'elle a été désaffectée ; elle est à présent aux mains de la métropole de Lyon. On va la déclasser en boulevard urbain (deux fois trois voies, limitées à 50 km/h, avec des feux et une interdiction des poids-lourds). Cela va devenir une allée plantée.

Le président remarque que les quais de la Saône ont été réaménagés. Il demande si Lyon Confluence a participé au projet.

M. Joutard répond par l'affirmative. Il y a eu deux opérations qui ont marqué la collectivité. Il y a d'abord eu la libération en 2005 des quais du Rhône. On a rendu 13 kilomètres de routes aux piétons. Dans un deuxième temps, il y a eu l'opération « rives de Saône ». On a coupé toute la circulation sur 3 kilomètres et on a aménagé toutes les rives. La ville, par la suite, a enchaîné sur les 20 kilomètres suivants. On atteint une connexion au quartier historique de Lyon à pied. Confluence a commencé les travaux et la ville les a poursuivis.

Un commissaire UDC s'interroge sur la ligne de chemin de fer. Il comprend qu'elle est surélevée par rapport aux habitations.

M. Joutard indique qu'elle était surélevée historiquement à 6 mètres pour lutter contre les crues. On a investi pour créer des passages sous-ferroviaires et on a réduit les faisceaux. Le long de la ligne, on n'a pas construit de logements, hormis le bâtiment des cheminots. C'est également une ligne de fret ; ce sont des trains très bruyants. Une fois encore, le but était de débiter le quartier avant que l'on supprime la voie ferrée, ce qui aurait pris beaucoup trop de temps. On n'a pas attendu le contournement de fret pour faire le quartier. L'idée était de



garder la ligne de chemin de fer pour le moment (elle passe d'ailleurs dans le centre commercial). Il y a presque un côté « Manhattan » ; le jour où le contournement de fret se fait, la ligne deviendra une promenade piétonne (à l'instar de la « high line » à New York). On a décidé de s'adapter aux contraintes et d'anticiper leurs évolutions.

Un commissaire UDC comprend que la ligne est appelée à disparaître. Il demande si le quartier est soumis aux normes en ce qui concerne le transport de matières dangereuses, etc.

M. Joutard répond par l'affirmative.

Un commissaire UDC remarque qu'il y a passablement de caméras de surveillance dans le quartier. Il demande qui s'en occupe.

M. Joutard répond que Lyon est la ville la plus vidéo surveillée de France. C'est la ville de Lyon qui gère la surveillance et l'éclairage. On intègre systématiquement la vidéosurveillance et l'éclairage (qui sont liés) dès le départ. Ils sont reliés à la police municipale jusqu'à 23h (c'est ensuite la police nationale qui prend le relais).

Un commissaire UDC comprend que les caméras ne sont pas passives ; il y a quelqu'un derrière les écrans.

M. Joutard répond par l'affirmative. Par exemple, on intervient lorsque des enfants se baignent dans la Darse, ce qui est interdit.

Le président remercie chaleureusement M. Joutard pour ses explications détaillées.

M. Savary indique que la présence de *M<sup>me</sup> Dufresne et de M. Hopf* fait suite à une demande d'un commissaire PLR. Il souhaitait avoir des explications notamment sur le tableau à la p. 27 de l'exposé des motifs sur la répartition des logements. Il s'agit de présenter des données qui permettent d'avoir un éclairage sur la question.

M<sup>me</sup> Dufresne distribue deux documents aux commissaires qui seront annexés au procès-verbal. Il s'agit notamment de présenter le potentiel de PPE et le potentiel de PPE en droit de superficie (PPE/DDP).

M. Hopf rappelle que le PL précise des pourcentages de catégories de logements sur les parcelles de propriété privée et sur les parcelles de propriété publique, avec une distinction entre ZD et ZO. Il y a ensuite des projections des catégories qui tiennent compte des particularités des acteurs et du territoire. Il y a un certain nombre d'hypothèses qu'on prend en compte. Pour les parcelles privées, le choix du type de logements est laissé au libre arbitre du propriétaire. On est parti du principe que certains vont faire du locatif avec du

rendement, d'autres de la PPE. On est parti dans l'exposé des motifs sur des proportions de 50-50. Du coup, on a pu produire la carte distribuée, qui reprend les potentiels de PPE et de PPE/DDP si on imagine que tous les propriétaires veulent faire de la PPE. On voit qu'on a 4040 logements en PPE ou en PPE/DDP si on maximalise les PPE ; dans l'exposé des motifs, avec une proportion à 50-50, on arrive à 2590 logements. On a ensuite la proportion de LUP, qui ne bouge pas (5920). La part de ZD Loc passe de 2480 (pour la maximalisation de PPE) à 3920 (pour une proportion à 50-50).

Un commissaire MCG demande combien il y a de HBM LUP dans la colonne de droite.

M. Hopf indique qu'il s'agit de 2300 logements. Les autres 3700 logements sont des HM/HLM.

Un commissaire MCG demande si les « autres LUP » comprennent les logements non subventionnés.

M. Hopf indique qu'une part peut être subventionnée et pas l'autre. Cela n'est pas fixé dans le PL.

Un commissaire UDC s'intéresse aux parcelles privées. A sa connaissance, on parle essentiellement de la banque Pictet pour la partie privée.

M. Hopf indique qu'on imagine que la partie de l'Etoile va être privilégiée pour les activités dans le cadre des parcelles Pictet. Cependant, dans d'autres périmètres, il va probablement y avoir plus de logements. Il s'agit de projections statistiques. On prend l'ensemble des mètres carrés et on les distribue selon les secteurs (plus de logements à Carouge ou aux Acacias, plus d'activités à la route des Jeunes, par exemple). Il ne s'agit que de projections.

Un commissaire UDC demande s'il y a beaucoup d'autres propriétaires privés dans le PAV que Pictet.

M. Hopf répond par l'affirmative. Sur l'Etoile, toutefois, il n'y a que Pictet. Dans d'autres secteurs, il y a la Migros et de nombreux autres propriétaires privés.

Un commissaire PLR remercie le département pour cette réponse à sa question. En résumé, il comprend que la différence tient à la question de savoir d'une part si les privés font uniquement de la PPE, et d'autre part ce que recouvre le « notamment » du PL : « (...) et une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant notamment comprendre des logements en propriété par étages ». Il comprend que le « notamment » est compris comme un 100% de PPE.

M. Hopf répond par l'affirmative.

Le président remarque qu'il n'y a pas d'autres interventions. Il demande à la commission ce qu'elle souhaite faire de ces PL ce soir.

Un commissaire UDC souhaite poser une question au département. Il souhaite avoir les critères des prix d'attribution des droits de superficie, autant pour le commercial que pour la ZD ou la ZO.

M. Savary explique que ce travail est en cours d'élaboration. On est à l'étape du cadre et de l'outil. En ce qui concerne les règles du jeu, les prix de rachat, les possibilités de développement pour ceux qui sont en place, on doit encore avoir une clarification générale. L'objectif est que tous les propriétaires fassent face aux mêmes règles. Il faut aussi éviter d'offrir des conditions dans un périmètre que l'on ne pourrait pas offrir ailleurs. Cela se fera dans le cadre de la FPAV ; on souhaite débiter le travail, avec la fondation, le plus rapidement possible.

Un commissaire UDC est d'avis que cet élément est déterminant pour savoir si on doit accepter le PL concernant la FPAV. D'une part, il a compris qu'il y avait des prix déterminés pour la ZD. En ce qui concerne la zone commerciale, il n'y a aucune règle. Ce sont les renseignements obtenus auprès du département. La raison pour laquelle il a posé la question est liée à un évènement qui s'est passé il y a un peu plus d'une année sur le territoire de Vernier. Un bâtiment a été revendu après construction par un promoteur qui avait son siège au Luxembourg. Il a été revendu pour un prix de 106 millions. Le bénéfice a été phénoménal étant donné que le prix accordé pour le droit de superficie était hors de toute réalité économique (9 F, puis 12 F le m<sup>2</sup>). Il a appris, dans le cadre d'une audition dans une autre commission, que l'on pratiquait les mêmes prix sur un terrain fait pour rester à nu ou sur un terrain où on peut construire un immeuble de 8 étages.

M. Savary est d'avis que ce problème touche plutôt à la FTI. Il remarque que le débat général est celui des règles imposées à tout un chacun pour contrôler les prix. Cette question concerne aussi le débat entre ZO et ZD. Dans le cadre du PAV, on se trouve majoritairement en ZD. Ce qu'il va se passer, c'est qu'il n'y aura pas de possibilité de déroger aux prix pratiqués pour que les logements soient accessibles à la population. Il y a une volonté de maîtriser les prix pour éviter le type de spéculations qui est mentionné.

Un commissaire PLR déclare que le groupe PLR a besoin d'un caucus pour pouvoir se prononcer sur ce PL. Il rappelle que des conditions énormes ont été demandées pour obtenir un déclassement. Ce PL censé améliorer les choses doit être examiné ; il pourrait potentiellement constituer aussi une amélioration aux yeux du PLR. Les explications qui ont été données ce soir sont

intéressantes. Elles méritent que le PLR les examine pour qu'il se prononce sur le PL.

Un commissaire MCG remarque qu'il a été question de l'outil : il faut toutefois savoir comment il fonctionnera. Il va falloir préciser quelle sera la discrédance entre la réalité économique et les valeurs normatives. Il faut savoir comment et à quel prix le processus aura lieu. Quantifier de manière plus précise les prix permettra d'avoir une meilleure lisibilité du projet et aidera la commission à mieux se déterminer.

M<sup>me</sup> Dufresne rappelle que la FPAV a été présentée avec des explications sur ce que les commissaires sont en train d'évoquer. Il y a eu des explications chiffrées sur les impenses, sur le point d'équilibre après les années, etc. En ce qui concerne les critères d'attribution, on y travaille actuellement. Il faut que l'on puisse poser des critères notamment pour pouvoir négocier efficacement et tester la faisabilité des opérations. Mais pour ce faire, on a besoin d'un cadre légal fixé, sur les programmes notamment. Elle ne voudrait pas que ce débat soit circulaire entre le département et le GC, où chacun attendrait l'aboutissement du travail de l'autre. Il y a un travail qui se fait, entre les acteurs de l'Etat qui s'occupent du foncier, la FTI, etc.

Le président souhaite que la commission puisse se prononcer sur le traitement de ces trois textes. Il comprend que le PLR souhaite temporiser pour pouvoir se consulter dans les caucus. Il est d'avis que la commission doit se prononcer assez vite.

Un commissaire socialiste indique qu'il faudrait que ces PL soient votés avant le renouvellement de la députation. Dans le cas contraire, il y a le risque de repousser ce projet à des délais inacceptables. Il serait favorable à repousser le traitement de deux semaines. Cela permettrait d'en parler au sein des groupes. Le groupe socialiste aura des amendements à formuler.

Un commissaire UDC rappelle ce cas qui est dramatique. Il y a une année et demie, un bâtiment a été vendu avec un bénéfice de 50 millions, soit 50% sur l'opération. Cela a été possible uniquement parce que le droit à bâtir a été bradé. Le contribuable genevois a perdu 50 millions dans l'opération. La FTI n'a pas été capable de préciser s'il s'agissait de 50% ou plus, ni si d'autres opérations similaires ont eu lieu. Il est d'avis que cette situation est exemplaire. C'est la conséquence de ne pas appliquer de règles en ce qui concerne les prix des droits de superficie.

Un commissaire Vert est d'avis que le PLR demande un délai raisonnable. Que cela la semaine prochaine ou dans deux semaines, le délai sera suffisant pour déposer le rapport début janvier. Cela serait la condition pour que ce projet soit traité avant la fin de la législature.

Un commissaire PLR n'est pas sûr que traiter le PL le 20 décembre soit une bonne idée. Il n'est pas certain d'être prêt le 20 décembre. Il propose de repousser le vote au 10 janvier.

Un commissaire MCG précise qu'il s'ajustera aux propositions de ses coproducteurs. Repousser le vote d'un mois n'est pas un problème.

Un commissaire Vert s'accorde avec le report voulu par le PLR. Cependant, il faudra que le PLR donne sa position après le caucus. En effet, si le PLR ne souhaite pas voter ce projet, il faut qu'il le fasse savoir, auquel cas on pourra procéder au vote plus tôt.

Un commissaire PLR indique qu'il transmettra la position du PLR.

Le président propose donc de procéder au vote le 10 janvier 2018.

Un commissaire PLR n'est pas certain que ces projets seront votés le 10 janvier. Il s'agit d'entamer les travaux ; cela peut prendre plusieurs séances.

Un commissaire Vert propose que les amendements soient transmis à la commission avant le 10 janvier de façon à ce que l'on puisse les étudier.

Le président propose donc d'entamer, en l'absence d'opposition, le vote le 10 janvier 2018.

Un commissaire UDC demande au département la pratique actuelle pour fixer les prix des droits de superficie et les critères de sélection des acteurs qui vont se porter acquéreur. Il faudrait avoir ces éléments avant le 10 janvier.

M. Savary indique que la FTI pourra apporter ces éléments avant le 10 janvier.

Le président remarque que la commission a reçu un document de la FTI suite à une demande d'un commissaire UDC. Pour la procédure de vote, il propose de commencer par les PL 12059 et 11626 qui concernent la création de la FPAV. Ces projets lui semblent moins conflictuels.

M. Savary précise que le département a deux amendements supplémentaires à ce sujet (PL 12059).

Le président, en l'absence d'opposition, approuve cette manière de faire. Il propose de débiter par le PL 12059.

Le président demande s'il y a des prises de parole au sujet du PL 12059 avant le vote d'entrée en matière.

Un commissaire PLR remarque que de nombreuses auditions ont interrogé l'opportunité d'ajouter une nouvelle couche administrative à un système déjà complexe. Partageant ces interrogations, le PLR indique qu'il aurait pu être opportun d'avoir une entité moins lourde, comme cela se fait à l'étranger (un

opérateur urbain au sens propre du terme). Ce nonobstant, le PLR ne s'opposera pas à cette fondation et proposera des amendements.

Un commissaire UDC indique que l'UDC rejoint le PLR sur le principe qu'il s'agit d'une couche supplémentaire qui peut poser problème. De plus, selon eux, certaines activités ne devraient pas être du ressort de l'Etat (montants négociés pour les déménagements, reprises de sociétés, etc.). L'UDC, pour toutes ces raisons, s'opposera à ce PL.

Un commissaire Vert est d'avis au contraire que la fondation est nécessaire. Les Verts constatent qu'à Paris ou à Lyon, une structure équivalente a été mise en place. Cet outil est opportun et facilitera l'aménagement du PAV.

Une commissaire socialiste indique que le parti socialiste est aussi convaincu de l'opportunité d'un outil de pilotage. Le projet est très complexe et très particulier (terrains occupés par les entreprises, rapport de la CdC). Le parti socialiste proposera en outre des amendements mineurs supplémentaires en ce qui concerne la gouvernance de la fondation.

Le président précise que tous les amendements seront distribués aux députés.

Un commissaire MCG remarque que le MCG avait déposé un PL pour mettre en place une structure de pilotage. Il va de soi que le MCG soutiendra ce PL déposé par le Conseil d'Etat qui va dans le même sens. Cela permettra notamment d'avoir une certaine cohésion entre les communes concernées. Il manque toutefois au PL un élément qui est nécessaire. C'est une copie du PL que le MCG avait proposé en ce qui concerne la représentativité des partis.

Un commissaire Ensemble à Gauche affirme qu'EAG défend la création de cette fondation. EAG est favorable au PL et à certains amendements.

Le président précise que le PDC entrera également en matière. C'est un outil indispensable pour faire avancer l'aménagement du PAV, notamment eu égard aux entreprises qui s'inquiètent de leur avenir.

Une commissaire socialiste indique que sur l'amendement socialiste, la suppression de l'art. 3 al. 7 est une coquille et n'a pas lieu d'être.

## Votes

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12059 :

Pour : 11 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 3 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 2 (UDC)

Abst. : –

*L'entrée en matière est acceptée.*

**Deuxième débat :****Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.****Art. 1 :**

Pour : 12 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 2 (2 UDC)

Abst. : –

L'article est adopté.

**Art. 2, al. 1 :**

M. Savary excuse M. Hodgers en déplacement avec le Conseil d'Etat. Il indique que le Conseil d'Etat souhaite revenir sur l'art. 2 al. 1. Il est indiqué que la dotation est limitée à « 600 millions de francs ». Ce montant est issu du travail préparatoire du PL et reprend l'estimation de la valeur des immeubles. Le problème de mettre le montant en francs est qu'il est sujet à la variation de l'estimation des montants. On risque d'avoir une différence entre la loi et les comptes. La remarque provient du département des finances. Le Conseil d'Etat propose donc de ne pas inscrire le montant en francs mais d'inscrire les éléments suivants :

*«<sup>1</sup> Le capital de dotation de la fondation est constitué de l'apport des immeubles figurant en annexe à la présente loi. Le capital de dotation correspond à la valeur comptable figurant au bilan de l'Etat au jour du transfert effectif des immeubles cédés. Le Conseil d'Etat en arrête le montant. »*

Un commissaire PLR remarque que l'on n'a pas eu le temps d'analyser cet amendement. De premier abord, cependant, il trouve un peu étrange que le Conseil d'Etat « arrête le montant ». Ce n'est pas le Conseil d'Etat qui décide de valeurs comptables.

M. Savary indique que l'idée n'est pas que le Conseil d'Etat arrête le montant à son gré. Il faudrait peut-être modifier la formulation dans ce sens. Il s'excuse pour le manque de temps.

Un commissaire PLR demande si cet amendement est validé par le DF.

M. Savary répond que la remarque provient du DF. Sur la formulation, on peut prendre quelques jours pour faire une nouvelle proposition plus précise.

Un commissaire PLR ne sait pas dans quelle mesure le Conseil d'Etat a une latitude de céder des biens dont il déciderait de la valeur. C'est le rôle du GC.

M. Savary indique que l'on s'est basé sur la formulation liée au transfert de l'aéroport. On a tout de même une base comparative.

M. Hopf rappelle qu'on se réfère à la liste des immeubles annexés à la loi. Cela n'est pas modifié. Il faut juste que la valeur comptable des immeubles corresponde bien à la dotation. C'est un problème technique, pas d'arbitrage.

Un commissaire PLR est d'avis que la dernière phrase pose problème. Si on dit que le Conseil d'Etat « arrête le montant », il peut techniquement déroger à la valeur comptable.

Un commissaire PDC demande si la dernière phrase est indispensable.

M. Savary répond qu'on pourrait le supprimer.

Un commissaire UDC est d'avis que c'est une question de détail.

M. Savary propose de supprimer cette dernière phrase. Il est implicite que le Conseil d'Etat prendra un arrêté.

M<sup>me</sup> Dufresne confirme que la suppression de la dernière phrase ne pose pas de problème au Conseil d'Etat.

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat à l'art. 2 al. 1 :  
«<sup>1</sup> Le capital de dotation de la fondation est constitué de l'apport des immeubles figurant en annexe à la présente loi. Le capital de dotation correspond à la valeur comptable figurant au bilan de l'Etat au jour du transfert effectif des immeubles cédés. »

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'amendement est adopté.

Un commissaire Vert souhaite que l'on confirme que l'amendement voté est le paragraphe du Conseil d'Etat sans la dernière phrase.

Le président confirme ce point.

**Art. 2, al. 2 :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'alinéa est adopté.



**Art. 2 dans son ensemble tel qu'amendé :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'article 2 est adopté.

**Art. 3, al. 1 :**

Un commissaire UDC indique que la remarque principale de l'UDC est que les critères d'attribution des droits de superficie ne sont pas clairs. Il revient sur l'exemple de Vernier, pour lequel l'Etat avait perdu beaucoup d'argent. Le bâtiment vendu pour 106 millions a permis de faire des gains de plusieurs dizaines de millions de francs. Le droit de superficie avait été déterminé par l'Etat à 9 F le mètre carré par année. C'était un « cadeau » pour le promoteur. Tant qu'il n'y a pas de précisions sur la manière dont la FTI attribue les droits de superficie, l'UDC s'opposera à ces dispositions.

Le président met aux voix l'art. 3, al. 1 :

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 2 (2 UDC)

Abst. : –

L'article 3 al. 1 est adopté.

**Art. 3, al. 2, let. a : pas d'opposition – adopté.****Art. 3, al. 2, let. b :**

Le président remarque que le MCG a un amendement.

Un commissaire MCG propose l'amendement suivant :

*« b) elle acquiert ou reçoit temporairement tout immeuble sis dans le périmètre PAV et destiné à la réalisation des objectifs fixés par la loi 10788 et par le Conseil d'Etat; »*

Un commissaire Vert indique que le problème de ce « temporairement » est qu'il risque de ne pas durer. Cela rendra les choses plus compliquées. Il s'opposera à cet amendement.

Une commissaire PLR est d'avis que cela introduit une certaine flexibilité. Le PLR n'est pas opposé à cet amendement.

Un commissaire Vert est d'avis que la fondation va de toute façon recevoir les immeubles de manière temporaire. Ajouter cet adverbe risque de mettre une pression pour réduire la durée. Il propose de refuser l'amendement.

Un commissaire MCG rappelle qu'une loi doit donner une direction générale. Ce qui compte, ce sont les règlements d'application et la FPAV. Il remarque que la fondation aura un représentant de chaque parti politique si l'amendement est accepté. On peut leur faire confiance. Cet amendement relève du bon sens.

Un commissaire Vert leur fait confiance, raison pour laquelle cette restriction n'est pas nécessaire.

Un commissaire PLR rappelle que s'agissant d'une décision judiciaire, le « temporairement » s'oppose au « définitivement ». Le PL a pour but que la fondation remette les droits de superficie. Il ne s'agit donc pas de recevoir « définitivement » les immeubles.

Le président met aux voix l'amendement MCG susmentionné :

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 1 (1 Ve)

Abst. : –

L'amendement est accepté.

*Art. 3, al. 2, let. c : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 3, al. 2, let. d :*

Un commissaire UDC remarque que l'on parle tout de même de 2.5 milliards pour l'ensemble des infrastructures.

Pas d'opposition – adopté.

*Art. 3, al. 2, let. e :*

Un commissaire UDC remarque qu'on précise ici que le PAV doit intervenir comme propriétaire foncier, ce qui est une évidence. L'UDC soutient le PLR pour qu'il n'y ait pas de confusion des rôles entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre.

Pas d'opposition – adopté.

*Art. 3, al. 2, let. f : pas d'opposition – adopté.*

**Art. 3, al. 2 dans son ensemble tel qu'amendé :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'alinéa est adopté.

**Art. 3, al. 3 : pas d'opposition – adopté.****Art. 3, al. 4 : pas d'opposition – adopté.****Art. 3, al. 5 : pas d'opposition – adopté.****Art. 3, al. 6 : pas d'opposition – adopté.****Art. 3, al. 7 :**

Un commissaire MCG indique que le groupe MCG a déposé l'amendement suivant :

« <sup>7</sup> 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. La fondation ne gère pas d'immeubles autres que les droits de superficie. »

Un commissaire MCG rappelle qu'il s'agit de supprimer les termes « en principe » et d'ajouter la précision suivante : « la fondation ne gère pas d'immeubles autres que les droits de superficie. » En effet, si on laisse « en principe », il y a des chances que pour telle opération la fondation s'autosaisisse en tant que maître d'ouvrage. Le MCG souhaite que la fondation ne fasse que gérer les droits de superficie ; elle ne doit pas s'occuper de la construction. L'ajout de la dernière phrase va exactement dans le même sens.

Un commissaire Vert est d'avis que les termes « en principe » ouvrent la porte aux situations où il est nécessaire que la FPAV soit maître d'ouvrage. Cette flexibilité est nécessaire. Il refusera cet amendement.

M. Savary explique que le but n'est pas du tout que la FPAV joue le rôle de maître d'ouvrage. Le « en principe » laisse la possibilité pour les cas exceptionnels. Ces termes peuvent être ôtés. En revanche, l'ajout de la dernière phrase est plus problématique. A l'art. 3 al. 2 let. b, il est inscrit que la fondation « acquiert ou reçoit temporairement tout immeuble sis dans le

périmètre PAV ». Il est difficile d'imaginer que la fondation reçoive des immeubles d'un côté, et que de l'autre elle ne puisse les gérer. Le rôle de la fondation n'est pas d'être maître d'ouvrage de constructions, en revanche elle doit pouvoir avoir cette compétence de gestion. En ôtant le « en principe », on précise que la fondation n'est pas un maître d'ouvrage ; en cela, la dernière phrase est inutile et peut prêter à des malentendus.

Un commissaire MCG indique que le MCG peut renoncer à la dernière phrase pour les raisons évoquées par le Conseil d'Etat. En revanche, le « en principe » reprend la notion d'« à défaut ». Il faut le supprimer.

Le président met aux voix la proposition d'amendement MCG suivante :

« <sup>7</sup> 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. »

Pour : 14 (1 EAG, 2 S, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 1 (1 Ve)

Abst. : –

L'amendement est accepté.

***Art. 3, al. 8 (nouveau) :***

Le président rappelle qu'il s'agit ici d'un amendement PLR.

Un commissaire PLR rappelle qu'une personne étrangère au canton ne pourra que remarquer que la zone du PAV est constituée d'une activité privée qui fourmille. Cela doit se poursuivre : le PLR ne souhaite pas voir l'activité publique supplanter l'activité privée dans cette zone. Il faut que la fondation se saisisse de ces terrains privés pour les remettre à des privés. Il n'est pas idéal de mettre un pourcentage dans la loi, mais il faut bien s'entendre sur un moyen de manifester cette volonté. L'activité publique a déjà trop de terrains ; son rôle est d'établir un cadre pour l'économie privée. Pour toutes ces raisons, le PLR propose l'amendement suivant :

« <sup>8</sup> La fondation remet les terrains et droits de superficie à des propriétaires ou des superficiaires privés et, au maximum, 20% de ceux-ci à des fondations immobilières de droit public. »

Une commissaire socialiste remarque que cet amendement exclurait un acteur indispensable : les caisses de pension. De plus, l'amendement demande à ce que l'Etat donne 80% des terrains à des privés. Elle est d'avis que le PLR confond activités et logements. Le PAV va aller vers plus de logements. Les

acteurs sur place vont partiellement changer. Le parti socialiste refusera cet amendement.

Une commissaire PLR remarque que le commentaire sur les caisses de pension est pertinent. Elle propose d'ajouter les caisses de pension à cet amendement.

Un commissaire Vert est d'avis que ce sous-amendement sur les caisses de pension est bienvenu. Cependant, il est toujours question de donner 80% des droits de superficie à des privés. Il ne comprend pas pourquoi on devrait imposer des conditions aussi abruptes. Il faut aussi penser aux coopératives ; il faut respecter les lois de l'offre et de la demande. Il s'opposera à l'amendement, tout en approuvant le sous-amendement.

Un commissaire PLR demande au département la proportion de superficiaires publics sur la zone du PAV.

M. Hopf remarque qu'il n'y a presque pas de superficiaires publics sur un terrain industriel (il y a des locataires publics). Sur les 20%, il rappelle qu'il y a déjà de nombreux pourcentages dans le cadre de la MZ du PAV ; on voit la difficulté à remplir les conditions imposées par le cadre légal pour organiser concrètement les projets. Du point de vue de l'aménagement, on n'est pas enchanté d'avoir un nouveau type de pourcentages auquel il faut satisfaire. Ces 20% correspondent à peu près aux HBM. Ainsi, on serait limité aux HBM. Il faudrait voir quel pourcentage permettrait d'entrer dans le cadre légal. On voit bien qu'il y a environ un quart des droits à bâtir qui correspondent à des structures publiques. On n'est pas totalement hors des proportions avec ces 20% ; cela correspond à la réalité du terrain. Ce sont effectivement des promoteurs privés financiers qui développent majoritairement. En revanche, demander le respect de ces proportions au pour cent près peut poser des difficultés dans la pratique.

M<sup>me</sup> Dufresne rappelle qu'imposer un chiffre exact pose des problèmes de mises en œuvre. On pourrait avoir un projet à 21% ; l'OAC devrait alors annuler tout le projet pour 1%. Il est difficile d'opérationnaliser de telles contraintes. On se situe bel et bien dans cette fourchette ; toutefois, cette demande d'exactitude pose problème. Elle propose d'ajouter un adjectif pour adoucir la rigidité de ce pourcentage.

Une commissaire PLR demande si l'introduction de l'adjectif « environ » pourrait être opportune.

M<sup>me</sup> Dufresne répond par l'affirmative ; c'est celui qu'elle avait en tête.

Un commissaire PLR rappelle à un commissaire Vert que les coopératives sont privées. M. Hopf a confirmé que la présence publique est faible sur le PAV. L'objectif du PLR est clair : pérenniser ce tissu économique privé. On

se trouve déjà avec une réglementation étatique au possible en ce qui concerne les logements (typologies, prix, etc.). On se retrouve soit avec des collectivités publiques qui ne génèrent pas forcément de croissance économique, soit avec des privés qui sont restreints par les conditions mais tentent de générer de la croissance. Le PLR préfère la deuxième proposition. Il accepte d'ajouter l'adverbe « environ » ainsi que les caisses de pension à l'amendement.

Une commissaire socialiste apprécie ces efforts pour améliorer cet amendement. Toutefois, il reste qu'on se retrouverait avec seulement 20% de public et 80% de privé. Le problème de fond persiste.

Un commissaire PLR rappelle que la prestation à la population ne change d'aucune manière. Tout est fixé dans la loi de manière extrêmement stricte (catégories de logements, niveaux de prix, etc.). L'unique question est de savoir qui fait quoi. Or, il est encore nécessaire de générer de la croissance économique à Genève – ce que les entités publiques ne font pas.

Le président met aux voix l'amendement PLR suivant :

« <sup>8</sup> La fondation remet les terrains et droits de superficie à des propriétaires ou des superficiaires privés et au maximum environ 20% de ceux-ci à des fondations immobilières de droit public et/ou à des caisses de pension. »

Pour : 7 (4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)  
 Contre : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)  
 Abst. : –

L'amendement est refusé.

***Art. 3 dans son entier tel qu'amendé :***

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG, 1 PDC)  
 Contre : 2 (2 UDC)  
 Abst. : 4 (4 PLR)

L'article est accepté.

***Art. 4, al. 1 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 4, al. 2 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 4, al. 3 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 4, al. 4 : pas d'opposition – adopté.***

**Art. 4 dans son ensemble :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2UDC)

L'article est accepté.

**Art. 5, al. 1 : pas d'opposition – adopté.****Art. 5, al. 2 : pas d'opposition – adopté.****Art. 5, al. 3 : pas d'opposition – adopté.****Art. 5 dans son ensemble :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'article est accepté.

**Art. 6 :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'article est accepté.

**Art. 7 :**

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'article est accepté.

**Art. 8, al. 1 : pas d'opposition – adopté.****Art. 8, al. 2, let. a :**

Une commissaire socialiste remarque que le parti socialiste propose des amendements aux let. a, c, d et i de l'art. 8 al. 2. Il s'agit de problèmes de

gouvernance. Il s'agit que le Grand Conseil ait certains éléments de surveillance et de contrôle sur la FPAV.

Le président met aux voix l'amendement socialiste suivant :

« a) Il établit et adopte les statuts de la fondation, lesquels sont soumis à l'approbation du **Grand Conseil** ; »

Pour : 11 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 4 (4 PLR)

Abst. : –

L'amendement est accepté.

**Art. 8, al. 2, let. b : pas d'opposition – adopté.**

**Art. 8, al. 2, let. c :**

Une commissaire socialiste soumet l'amendement suivant :

« c) il adopte un statut du personnel et le soumet pour approbation au **Grand Conseil** ; »

Le président est d'avis qu'il serait très lourd de soumettre les statuts du personnel au GC. De plus, cela va totalement à l'encontre de l'indépendance de la fondation.

Un commissaire MCG remarque que les statuts des fondations de droit public communales sont validés par le CM et le GC. On ne demande pas à ce que le GC ingère dans la fondation, mais qu'il puisse valider les statuts. Cela ne pose aucun problème dans d'autres cas comme celui du regroupement d'EMS dans le cadre de la CACRI. Le MCG soutient cette modification qui est de l'intérêt de toutes les formations politiques.

Le président met aux voix l'amendement socialiste susmentionné :

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 2 (2 UDC)

L'amendement est accepté.

**Art. 8, al. 2, let. d : pas d'opposition – adopté.**

**Art. 8, al. 2, let. e : pas d'opposition – adopté.**



*Art. 8, al. 2, let. f : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 8, al. 2, let. g : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 8, al. 2, let. h : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 8, al. 2, let. i :*

Le président met aux voix l'amendement socialiste suivant :

« i) il établit une planification financière et adopte les budgets d'exploitation et d'investissement, lesquels sont soumis à l'approbation du **Grand Conseil** ; »

Pour : 10 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (1 PDC, 4 PLR)

Abst. : –

L'amendement est accepté.

*Art. 8, al. 2, let. j : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 8, al. 2, let. k : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 8, al. 2 dans son ensemble tel qu'amendé :*

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 2 (2 UDC)

L'alinéa est accepté.

*Art. 8, al. 3 : pas d'opposition – adopté.*

*Art. 9, al. 1, let. a :*

Une commissaire socialiste est d'avis que le magistrat devrait assurer la présidence de cette fondation, pour prendre la responsabilité politique de la fondation mais aussi pour avoir une vision d'ensemble du périmètre. L'amendement s'articule de la manière suivante :

« a) le magistrat en charge du département qui en assure la présidence »

Un commissaire MCG se rappelle que dans une loi, on interdit aux Conseil d'Etat de siéger dans les conseils d'administration. Il ne sait pas s'il s'agit de la LOIDP. Il demande si cette disposition socialiste pourrait aller en contradiction avec cette autre loi qui demande l'incompatibilité.

M. Savary confirme que la LOIDP établit le principe que les Conseils d'Etat ne peuvent siéger dans les institutions publiques. En revanche, une loi postérieure peut établir une exception. Il peut y avoir une spécification de la loi générale. Il rappelle qu'à l'art. 14a, le Conseil d'Etat propose un amendement pour déroger à cette même LOIDP pour faire siéger un Conseiller d'Etat (pour les cinq premières années). Il semble opportun que le département puisse suivre les travaux au début de la fondation. Les enjeux sont importants ; il faut un dialogue avec le Conseil d'Etat. Il y a une limite temporelle de 5 ans. Il faut que l'autorité soit présente directement au sein du conseil, du moins dans les premières années.

Une commissaire socialiste indique que le parti socialiste maintient son amendement en ajoutant la dérogation à la LOIDP, sur le modèle de l'amendement du Conseil d'Etat. Elle propose de modifier son amendement de la manière suivante :

« a) en dérogation à l'article 17 de la Loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP) (A 2 24) du 22 septembre 2017, le magistrat en charge du département qui en assure la présidence »

Une commissaire socialiste précise que le parti socialiste se ralliera à l'amendement du Conseil d'Etat si leur propre amendement n'est pas accepté.

Un commissaire MCG remarque que l'amendement du Conseil d'Etat n'a pas la même teneur que l'amendement socialiste. Le « peut être désigné » de l'amendement du Conseil d'Etat laisse une possibilité. Il faudrait indiquer « doit être désigné ».

Le président propose que l'on revienne sur cet aspect lorsqu'on traitera l'art. 14a.

Un commissaire MCG souhaite avoir l'avis du département sur une formulation du type « doit être désigné ». Avec cette modification, le MCG se rallierait à l'amendement du Conseil d'Etat.

M. Savary indique que cette modification est acceptable.

Une commissaire socialiste remarque que l'amendement du Conseil d'Etat propose la formulation potestative. La présence du Conseiller d'Etat n'est pas assurée. L'amendement socialiste propose que la présence soit assurée afin que la responsabilité politique le soit autant. Cette fondation est si importante qu'il

faut que la présence du Conseiller d'Etat soit assurée dans la loi. Il ne faudrait pas la limiter aux cinq premières années.

Le président propose que l'on vote d'abord sur la proposition socialiste. On en viendra à la proposition du Conseil d'Etat en temps voulu.

Un commissaire Ensemble à Gauche est d'avis que la question est la durée des mandats. Un magistrat peut ne pas être réélu. Si le magistrat siège comme président et n'est pas réélu, cela peut poser problème. C'est une fondation qui est censée durer un certain temps.

Le président met aux voix l'amendement socialiste suivant :

« a) en dérogation à l'article 17 de la Loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP) (A 2 24) du 22 septembre 2017, le magistrat en charge du département qui en assure la présidence »

Pour : 2 (2 S)

Contre : 7 (4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)

Abst. : 6 (1 EAG, 1 S, 1 Ve, 3 MCG)

L'amendement est refusé.

***Art. 9, al. 1, let. b : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 9, al. 1, let. c :***

Une commissaire PLR s'interroge sur l'opportunité de la notion de sociologie. Elle propose de supprimer cette mention. Elle demande des explications à ce sujet.

M. Savary indique que l'esprit de cette disposition est d'avoir une diversité des points de vue sur l'urbanisme. Ce n'est pas un point fondamental.

Le président met aux voix l'amendement PLR suivant :

« 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, dont un membre issu des milieux des locataires et un membre issu des milieux immobiliers. »

Pour : 7 (4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)

Contre : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Abst. : –

L'amendement est refusé.

**Art. 9, al. 1, let. d (nouveau) :**

Un commissaire MCG explique que l'amendement du MCG prévoit que l'on puisse avoir une représentativité politique (un membre par parti). On a déjà largement discuté de la LOIDP au sein du GC ; il ne va pas refaire le débat. Il est parfaitement normal selon lui que les partis soient présents au sein d'une telle fondation. Il faut un regard démocratique sur de telles entités.

Le président est d'avis que cet amendement alourdirait le fonctionnement de la fondation, que l'on veut efficace et indépendante.

Le président met aux voix l'amendement MCG suivant :

« d) 1 membre par parti représenté au Grand Conseil. »

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 1 (1 UDC)

L'amendement est accepté.

**Art. 9, al. 1 dans son ensemble tel qu'amendé :**

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 1 (1 UDC)

L'alinéa est adopté.

**Art. 9, al. 2 : pas d'opposition – adopté.**

**Art. 9, al. 3 : pas d'opposition – adopté (modifié avec l'ajout de la date de la LOIDP par la suite).**

**Art. 9 dans son ensemble tel qu'amendé :**

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 1 (1 UDC)

L'article est adopté.

Un commissaire Vert souhaite revenir en troisième débat pour ajouter la date de la LOIDP à l'art. 9 al. 3. Il s'agit du 22 septembre 2017. Il est judicieux de voter des lois que l'on ne va pas devoir modifier par la suite.

Le président propose que l'on vote cette modification dès à présent.

Le président met aux voix l'ajout de la date de la LOIDP à l'art. 9 al. 3, de la manière suivante :

«<sup>3</sup> 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 22 septembre 2017.** »

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 PDC)

Abst. : 1 (1 UDC)

L'amendement est accepté.

***Art. 10 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 11 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 12 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 13 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 14, al. 1 :***

M. Savary propose d'ajouter la date de la LOIDP à l'al. 1 de manière similaire à l'art. 9, al. 3.

Un commissaire Vert est d'avis que l'on peut prendre la même terminologie que l'amendement de l'art. 14 A et ajouter les parenthèses « (LOIDP) (A 2 24) ». Il s'agit d'avoir des formulations uniformes.

M. Savary indique que l'on peut plutôt supprimer les parenthèses de l'amendement du Conseil d'Etat à venir. Cela permet de ne pas revenir en arrière. Les parenthèses sont en outre superflues.

Une commissaire socialiste s'étonne de la place de l'amendement du Conseil d'Etat. On se trouve à l'article « Dissolution ». La représentation du Conseil d'Etat n'a rien à faire dans cette rubrique. Il serait plus logique de faire un article 14 « Représentation du Conseil d'Etat (nouveau) », de poursuivre avec un article 15 « Dissolution » et ainsi de suite.

M. Savary partage cette remarque qui est pertinente.

Un commissaire PLR, de manière générale, ne comprend pas pourquoi cet article s'insère ici. La constitution du conseil de la fondation se situe à l'art. 9. Il faudrait l'insérer dans l'art. 9 ou juste après.

M. Savary indique que cette position est liée au renvoi à la LOIDP. Il se trouve que les renvois se trouvent en principe à la fin d'une loi. La DAJ pourra peut-être les informer à ce sujet. Il serait en effet plus logique de le placer à l'art. 9.

Le président, en l'absence d'opposition, propose de voter cet article au troisième débat, comme art. 9, al. 4 (nouveau).

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat suivant :

« <sup>1</sup> 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 **22 septembre 2017** est applicable. »

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 1 PDC, 3 MCG)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'amendement est accepté.

***Art. 14, al. 2 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 14, al. 3 : pas d'opposition – adopté.***

***Art. 14 dans son entier tel qu'amendé :***

Pour : 13 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 1 PDC, 3 MCG)

Contre : –

Abst. : 2 (2 UDC)

L'article est accepté.

***Art. 15 : pas d'opposition – adopté.***

**Art. 16 :**

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat suivant :

« La loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP), **du 22 septembre 2017** (A 2 24), est modifiée comme suit : »

L'amendement est accepté.

***Art. 3, al. 1, lettre z (nouvelle) : pas d'opposition – adopté.***

## Troisième débat :

### *Art. 9, al. 4 :*

M. Savary propose l'amendement suivant :

« En dérogation à l'article 17 de la Loi sur l'organisation des institutions de droit public **du 22 septembre 2017**, durant les cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, un Conseiller d'Etat **doit** être désigné comme président ou membre du conseil de la fondation. »

Il s'agit donc d'ôter, par rapport à l'amendement de base placé à l'art. 14a, les parenthèses superflues et de modifier le « peut être » en « doit être ».

Un commissaire Vert est d'avis qu'on ne peut inscrire « doit être désigné » dans une loi. C'est une formulation assertive inhabituelle.

Un commissaire MCG s'accorde sur l'expression « est désigné ». Il indique toutefois que de telles expressions existent dans les lois.

M. Savary reformule l'amendement du Conseil d'Etat de la manière suivante :

« En dérogation à l'article 17 de la Loi sur l'organisation des institutions de droit public du 22 septembre 2017, durant les cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, un Conseiller d'Etat **est désigné** comme président ou membre du conseil de la fondation. »

Le président met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat ainsi modifié :

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Contre : 7 (4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)

Abst. : –

L'amendement est accepté.

### *Art. 9 dans son ensemble tel qu'amendé :*

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Contre : 7 (4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)

Abst. : –

L'article est accepté.

Une commissaire PLR explique qu'étant donné l'accueil mitigé des amendements du PLR, il est difficile pour ses représentants de déterminer s'ils peuvent approuver le PL dans son ensemble tel quel. Elle demande un délai pour pouvoir se réunir au sein du caucus afin de resserrer leur position en tenant compte des modifications que le PL a connu aujourd'hui.

Un commissaire Vert est d'avis que cette demande est raisonnable. On peut repousser le vote d'une semaine.

Un commissaire MCG est d'avis qu'il n'y a pas eu de grandes modifications apportées au PL. Les débats et les amendements ont été votés. Les débats ont eu lieu. Il ne comprend pas la position du PLR et des Verts. Les positions sont prises. Le seul risque est que le PL ne soit pas voté. Il faut aller de l'avant. Le PLR pourra toujours déposer des amendements en plénière.

Le président met aux voix le principe de conclure le vote du PL ce soir :

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG)

Contre : 5 (4 PLR, 1 UDC)

Abst. : 2 (1 UDC, 1 PDC)

Le vote du PL est approuvé.

Un commissaire PLR en vient à la déclaration finale du PLR. Le PLR était prêt, au niveau de l'entrée en matière, à voter ce PL, bien que de nombreuses auditions aient prouvé que la FPAV ne convainc pas. Cependant, le PLR décide de s'abstenir à ce stade dans la mesure où il craint que le PAV passe dans les mains publiques de manière démesurée. Il remercie la position du département qui est celle de dire que le PAV restera dans son immense majorité en des mains privées. En outre, il trouve contre-productif que la constitution du conseil de fondation soit remaniée de cette façon. Un conseil ne devrait pas être politisé. Il s'agit de compétences techniques : il faut que les conseils travaillent de manière indépendante et puissent éviter les blocages politiques. Avec ces amendements, le conseil voit sa taille doublée, ce qui diminue d'autant son efficacité. Pour toutes ces raisons, le PLR s'abstiendra.

Un commissaire MCG rappelle que les derniers scandales qui ont eu lieu se sont déroulés dans le cadre de petites structures (Genève Tourisme, FIPOI).

Le président met aux voix le PL 12059 dans son ensemble :

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 3 (2 UDC, 1 PLR)

Abst. : 3 (3 PLR)

Le PL 12059 est accepté.

## Conclusion

Le projet PAV est essentiel pour l'avenir de Genève, d'où l'importance d'avoir une fondation qui puisse gérer au mieux le développement de notre canton. Il ne s'agit pas d'un simple périmètre à aménager mais d'un changement fondamental de l'équilibre de cette zone centrale.



Comme l'indique le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, « la FPAV (Fondation PAV) a trois axes pour agir : acquisition des DDP, valorisation (remise des DDP aux constructeurs), et gestion (jusqu'à la restitution du foncier à l'Etat de Genève). La Fondation elle-même ne développe pas. »

Cette fondation aura ainsi un rôle déterminant pour mener à bien ce projet complexe qui est situé dans un espace où il faudra déplacer de nombreuses entreprises.

Pour toutes ces raisons, Mesdames et Messieurs les députés, la majorité de la commission vous recommande d'accepter le présent projet de loi.

## **Projet de loi (12059-A)**

### **sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV)**

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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> Le capital de dotation de la fondation est constitué de l'apport des immeubles figurant en annexe à la présente loi. Le capital de dotation correspond à la valeur comptable figurant au bilan de l'Etat au jour du transfert effectif des immeubles cédés.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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-cadres permettant la mise à disposition de terrains pour de nouveaux droits de superficie;
- b) elle acquiert ou reçoit temporairement tout immeuble sis dans le périmètre PAV et 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.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> 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**

<sup>1</sup> La fondation est autonome financièrement.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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 Grand Conseil;
- 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 Grand Conseil;
- 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 Grand Conseil;
- 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.

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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;
- d) 1 membre par parti représenté au Grand Conseil.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 22 septembre 2017.

<sup>4</sup> En dérogation à l'article 17 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017, durant les cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, un conseiller d'Etat est désigné comme président ou membre du conseil de la fondation.

### **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**

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

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

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

### **Art. 14 Dissolution**

<sup>1</sup> 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 22 septembre 2017 est applicable.

<sup>2</sup> Les biens de la fondation sont dévolus au canton.

<sup>3</sup> 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 22 septembre 2017 (A 2 24), est modifiée comme suit :

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

<sup>1</sup> La présente loi s'applique aux institutions suivantes :

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

## 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



<b>Secteur</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelles n°</b>	<b>Surface parcelles</b>	<b>Valeur comptable</b>
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

<b>Secteur</b>	<b>Commune</b>	<b>Parcelles n°</b>	<b>Surface parcelles</b>	<b>Valeur comptable</b>
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
<b>Total PAV</b>				<b>539'424'440</b>

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
<b>Total hors PAV</b>				<b>62'204'727</b>
<b>Total dotation</b>				<b>601'629'166</b>

*Date de dépôt : 6 février 2018*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. André Pfeffer**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Il existe déjà, et cela depuis une quinzaine d'années, un service au sein du DALE chargé du développement du PAV. Avec plusieurs changements des directeurs et un coût annuel entre 3 à 4 millions de francs, y compris les études, il est légitime de se demander si une nouvelle fondation serait réellement utile.

Plusieurs auditionnés pensent que la FTI pourrait assumer cette fonction. La nécessité de créer cette fondation PAV et d'ajouter une nouvelle couche administrative à un système déjà complexe est discutable !

Les opposants doutent que cette future fondation soit « le » pilote souple et habile dont un aussi grand projet immobilier, qui en plus se réalisera sur plusieurs décennies, aurait pourtant besoin.

L'environnement économique et les changements de conjonctures nécessiteront plusieurs adaptations. L'échec de la réforme sur l'imposition des entreprises imposerait certainement une nouvelle révision. Pour équilibrer les plans financiers ou pallier d'éventuels déséquilibres, il se pourrait que, dans quelques années, nous devions augmenter le nombre de PPE !

Le modèle de développement appliqué dans ce périmètre est peu favorable à une économie du marché. Il existe un sérieux doute sur l'intérêt que susciteront les futurs PPE en droit de superficie. Un expert auditionné relève : « ...il faudrait un véritable changement de mentalité ou des incitations financières plus conséquentes ... » !

L'Etat devrait vendre une partie des terrains. Ces cessions lui permettraient d'encaisser des revenus et de diminuer sa dette. En procédant de cette manière, l'Etat pourrait réellement favoriser l'acquisition d'appartements en PPE et encourager les entreprises, qui ne veulent pas investir et s'implanter en droit de superficie, à prospérer en tant que propriétaires.

Certaines tâches octroyées à cette fondation posent problème. La négociation des indemnités et les éventuelles reprises de sociétés ne devraient pas être du ressort de l'Etat !

Le rachat des redevances pour les droits de superficie et la fixation des prix pour les nouveaux contrats DDP inquiète également.

Des opérations récentes ont montré des dérapages et des dilapidations de deniers publics. La FTI octroyait des « prix pour des droits de superficie » sans se soucier de la densité à construire sur la parcelle ! En plus, cette même fondation ne connaît pas le nombre de cas où l'Etat aurait été lésé suite à de telles pratiques !

La pratique à avantager certains types de logements avec des redevances pour des droits de superficie « très favorables », notamment les coopératives d'habitation qui bénéficient déjà d'aides pour le financement et, quelquefois, des subventions, est évidemment inquiétante !

Nous ne pouvons pas nous payer le luxe d'un nouveau scandale façon « FTI bis » !

La fondation PAV devrait piloter un projet dans un périmètre de 140 hectares, qui sera doté d'un patrimoine de 600 millions et sera dissoute dans quarante ans, idéalement sans découverte !

Les objectifs de cette fondation sont flous et étalés sur une période excessivement longue ! Est-ce que les risques et les responsabilités de cette fondation seront supportés uniquement par le conseil de cette fondation ?

Pour limiter les risques, les opposants proposent les deux amendements ci-après :

### **Art.3, al. 8 (nouveau)**

<sup>8</sup> Toutes les négociations liées aux rachats d'un droit de superficie, d'indemnités pour un déménagement et tous autres versements en faveur d'une entreprise devront être évaluées par deux experts neutres et indépendants.

### **Art.3, al. 9 (nouveau)**

<sup>9</sup> Toutes les nouvelles redevances pour les droits de superficie devront être publiées.