



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 avril 2023

Projet de loi **approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-** **Vernets (FPAV) pour l'année 2022**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 8 de la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2022;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 6 mars 2023,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2022 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'exercice 2022.

1. MISSION ET ACTIVITÉ DE LA FPAV

La FPAV a pour principale mission de libérer les terrains sis dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (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 (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.

Afin de financer ses activités, l'Etat de Genève a apporté en 2021 à la Fondation PAV des immeubles sous forme d'un capital de dotation d'un montant total de 486,4 millions de francs. Ce transfert a compris :

- des immeubles situés hors de la zone PAV pour 53,7 millions de francs. Ces actifs ont été cédés aussitôt à la FTI pour le même montant, afin de permettre à la FPAV de disposer des liquidités nécessaires pour initier ses activités dès le 1^{er} janvier 2021;
- des immeubles situés dans la zone PAV pour 432,7 millions de francs.

2. RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA FPAV EN 2022

L'activité de la FPAV pour l'année 2022 est marquée par les points suivants :

- adoption du statut du personnel;
- création au sein de la FPAV d'une commission des prix et d'une commission sur la qualité architecturale. La première a pour mission de fixer les conditions financières transparentes et objectives de la FPAV, s'agissant des critères de rachat, mais également d'octroi et d'extinction à terme des DDP. La seconde commission a la mission de se doter d'une vision architecturale de qualité au sein du futur PAV;
- regroupement en un lieu commun des équipes de la FPAV, de la direction générale du projet PAV et de la FTI. Une structure de travail par projet

qui favorise synergies et créativité, au service des partenaires et clients, qu'ils soient privés ou publics.

3. CHIFFRES CLÉS 2022

- un patrimoine constitué de 153 parcelles et dépendances, grevés de 95 DDP;
- un patrimoine représentant 473 396 m² de terrains;
- un potentiel de plus de 1 100 000 m² SBP de logements et activités à développer;
- une valeur d'actifs immobilisés de 470 millions de francs au 31 décembre 2022.

4. OPÉRATIONS FONCIÈRES

ACHAT DE DROITS DE SUPERFICIE (DDP)

- en février, acquisition des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n^{os} 161 et 162 de Carouge, avenue de la Praille 45;
- en avril, acquisition du DDP 3235, sis la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5D, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal du superficiant;
- en mai, acquisition du capital-actions de TOMALOF SA. La société détient pour seul actif et activité le DDP 3907 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 17, 17A et 21. Par cette transaction, la place du quartier, pièce centrale du réseau des espaces publics du futur PLQ ACACIAS 1, est maîtrisée;
- en octobre, acquisition des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 2697 n^{os} 2, 3, 6, 7 et 11 de Genève-Plainpalais, rue Viguet 8;
- en novembre, acquisition de la parcelle 1473 de Genève-Plainpalais, chemin de Ternier 3, située dans le futur périmètre du PLQ TERNIER;
- en décembre, acquisition des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n^{os} 160 et 166, de Carouge, avenue de la Praille 45.

PROJET DE PLQ ACACIAS 1

- En décembre 2022, la FPAV a signé un acte de promesse d'achat portant sur le DDP 2894, rue Eugène-Marziano 15 et le DDP 4099, rue des Acacias 41, tous deux établis sur le périmètre des îlots I-K-L du futur plan localisé de quartier ACACIAS 1;

- le même jour, la FPAV a signé avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l’habitat coopératif (FPLC) un acte de promesse d’échange portant sur la parcelle 2529 de Carouge située dans le PLQ ÉTOILE 1 et la propriété d’une parcelle disposant de 9 038 m² de SBP dans les aires I, K, L du futur PLQ ACACIAS 1.

MISE EN ŒUVRE PLQ ÉTOILE 1, ÎLOT B

- pour rappel, la FPAV a mis en œuvre la convention signée le 20 novembre 2019 entre la banque PICTET & Cie SA et l’Etat de Genève permettant de réaliser l’îlot B du PLQ ÉTOILE 1, adopté par le Conseil d’Etat le 6 novembre 2019;
- la finalisation de ces accords en 2021 a permis à la banque PICTET & Cie SA d’ouvrir le chantier en 2022;
- dès lors, la FPAV fait partie des acteurs qui suivent la coordination technique et opérationnelle des chantiers jusqu’à leur achèvement en 2025.

MISE EN ŒUVRE PLQ ÉTOILE 1, ÎLOT A, PHASE 1

- en décembre 2022, la FPAV a signé un acte de promesse de constitution et octroi de DDP en faveur de « Développement Acacias, société en commandite de placements collectifs (SCPC) » portant sur la phase 1 de l’îlot A du PLQ ÉTOILE 1, pour le développement et la construction d’environ 41 000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP);
- le projet prévoit également environ 1 500 m² SBP pour une crèche communale et des surfaces dévolues à des activités culturelles;
- la maison de maître, connue sous le nom de « Maison Baron », sera maintenue dans le cœur d’îlot et consacrée à un équipement public communal. La maison sera attribuée en DDP à la Ville de Carouge.

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

Annexe :

Rapport d’activité 2022 de la FPAV

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Rapport d'activité 2022





États financiers consolidés

Compte de résultat consolidé

Bilan consolidé

Situation nette consolidée

Tableau des flux de trésorerie consolidé

Engagements hors bilan

Rapport de l'organe de révision

4

5

6

8

0

1

2

2

3

4

6

1

8

2

2

2

3

8

9

3



Antonio Hodgers
Conseiller d'État chargé du Département du territoire

Le PAV a démarré !

L'impatience à voir les premiers chantiers du PAV démarrer témoigne du potentiel de ce projet urbain. Ça y est, les grues ont investi en 2022 le PAV au Campus Pictet de Rochemont d'une part et aux Vernets d'autre part. En deux lieux emblématiques, les chantiers s'activent pour dessiner les contours d'une nouvelle manière de construire la ville de demain, sans voiture en surface, avec une rivière remise à ciel ouvert pour l'un et un nouveau parc pour l'autre. Il s'agit de quelques mots, posés en introduction d'un rapport d'activité, mais qui sur le fond, sont des projets uniques en Suisse. En particulier, les 450 mètres de renaturation de la Drize, jusqu'ici enterrée, confirme que les projets de nouveaux quartiers entraînent dans leur sillage des réalisations d'espaces verts et publics tout à fait remarquables. Adoptés dans un délai record par le parlement, les travaux commenceront en 2023.

Ce n'est certainement pas un hasard si ces différents projets qui concrétisent le PAV ont émergé en même temps que l'opérateur urbain se structure officiellement. La Fondation PAV, la direction PAV et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) travaillent depuis juin 2022 sous le même toit. Ce rapprochement, au cœur du secteur de l'Étoile, n'est pas que symbolique. Il fait la force même du PAV en valorisant les compétences et les missions des trois chevilles ouvrières du PAV pour permettre aux quartiers de se développer et aux acteurs de se projeter.

L'année qui s'achève aura également été celle du renouveau urbanistique pour le secteur Acacias. Ce quartier, dont la première version a été améliorée sur une dizaine de points, a été présenté au public puis favorablement préavisé par le Conseil municipal de la ville de Genève. Le referendum sur ce préavisé ayant abouti, une votation municipale aura lieu en 2023. Ce sera l'occasion de souligner les qualités reconnues de ce projet. Qu'il s'agisse aux Acacias de nature en ville, d'espaces de rencontres, d'activités économiques de proximité, de logements abordables, ces éléments sont aujourd'hui reconnus comme garants de quartiers à la fois apaisés et animés. Genève a besoin de créer cette nouvelle réalité urbaine, qui offre des perspectives uniques et durables pour toute la population genevoise.



Robert Cramer
Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets

Les défis n'ont pas manqué en l'an 2 de la Jeune Fondation Praille-Acacias-Vernets qui a franchi, en 2022, une étape déterminante en consolidant son organisation pour mieux accompagner les importants travaux opérationnels qui lui incombent.

Opérant jusque-là dans un environnement de travail proche d'une start-up, la fondation s'est installée, en mars 2022, au cœur même du périmètre du PAV, au 50 avenue de la Praille. Surplombant le chantier du futur Campus Pictet, l'équipe y a emménagé, bientôt rejointe par les équipes de nos proches partenaires, la direction PAV du département du territoire ainsi que la fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI).

Plus qu'un regroupement d'équipes, c'est une vision novatrice commune que nous avons mise en œuvre. Elle s'est traduite par des synergies propices à la créativité et une organisation du travail par projet, hors de la logique des silos, à l'image d'un véritable opérateur urbain intégré.

Sur le plan organisationnel, nous avons terminé la mise en place de l'essentiel des dispositifs légaux et administratifs qu'impliquent une fondation de notre importance. Concrètement, la fondation s'est dotée de statuts et d'un règlement, elle a adopté le statut du personnel et a formalisé les procédures comptables et financières.

Deux grands chantiers internes ont vu le jour, la création d'une commission des prix et d'une commission sur la qualité architecturale. La première a pour mission de fixer les conditions financières transparentes et objectives de la Fondation PAV, s'agissant des critères d'achat, mais également de vente et de sortie des DDP. La seconde commission a la mission de se doter d'une vision architecturale de qualité au sein du futur PAV. Elle oriente ses travaux autour de trois axes : les espaces publics, le rôle central des rez-de-chaussée et la qualité architecturale.

L'année écoulée a permis le lancement de l'activité de la fondation, en témoigne la collaboration intense de l'ensemble de ses membres et des partenaires externes du projet, les importants flux financiers et le travail considérable des collaboratrices et collaborateurs que je tiens à remercier chaleureusement pour leur engagement tant au service des projets que de la fondation.



1

La Fondation Praille-Acacias-Vernets a pour mission de **libérer** les terrains du périmètre PAV dont elle est propriétaire notamment en rachetant les droits de superficie distincts et permanents (DDP) aux superficières-industriels actuels.

2

Elle **valorise** ses terrains en octroyant des nouveaux contrats de DDP aux investisseurs privés et publics en conformité avec les programmes de logements et d'activités prévus par les plans localisés de quartier, selon les principes de durabilité.

3

Elle **contribue** à la réalisation des infrastructures, équipements collectifs et espaces publics nécessaires à la qualité de vie dans les quartiers.



PATRIMOINE DE LA FONDATION

CHIFFRES-CLÉS (AU 31.12.2022)

153 parcelles

GREVÉES DE
95 DDP

473'936 m²
DE TERRAIN

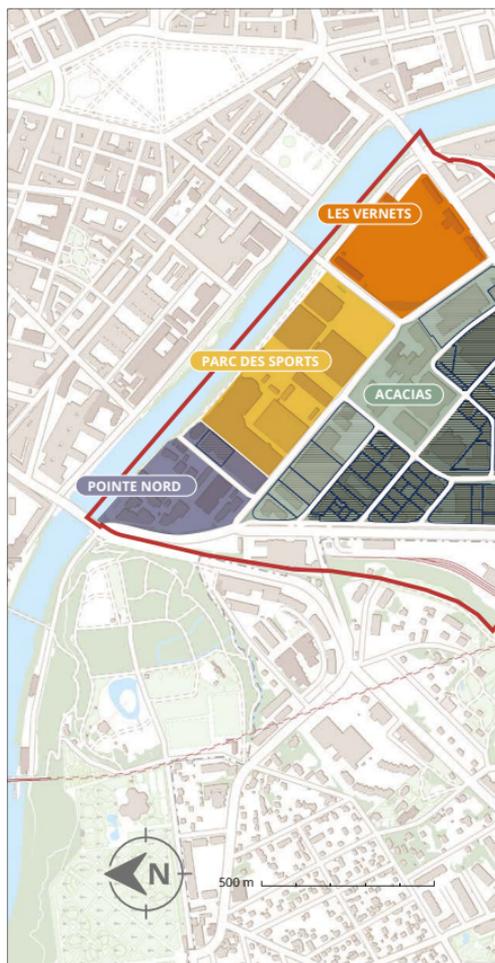
=

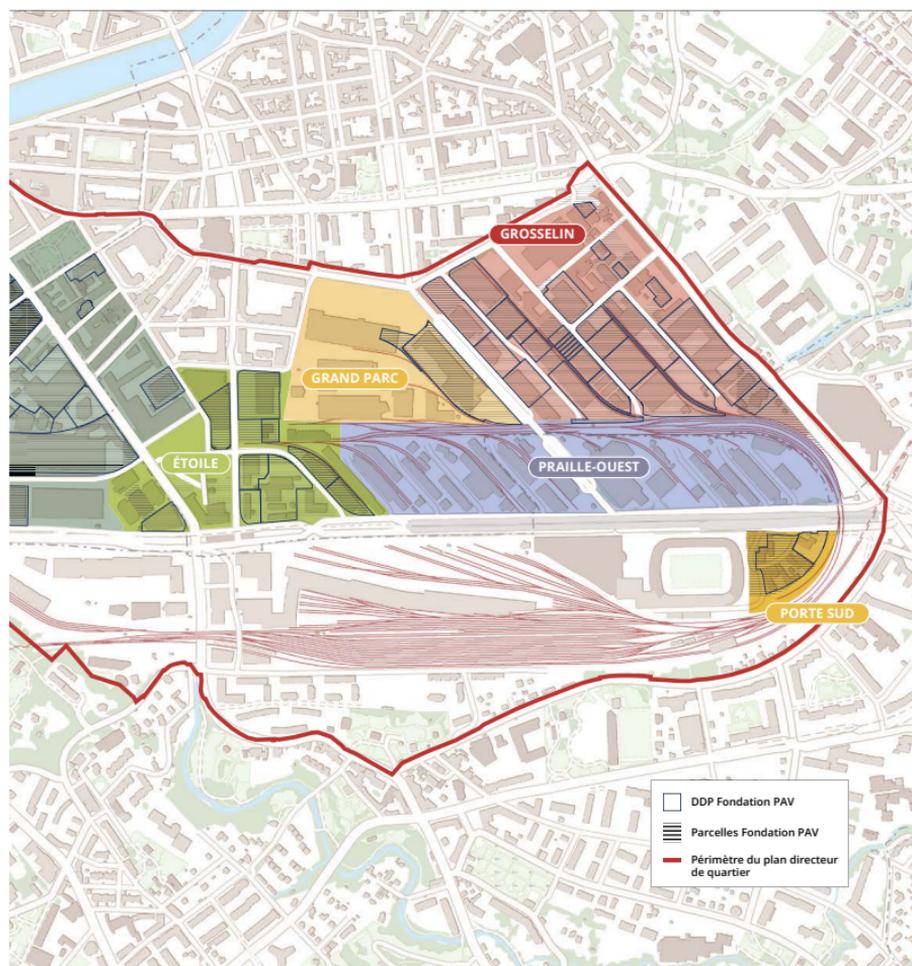
1,1 million de m²
DE SURFACES BRUTES DE PLANCHER

54%
DES SURFACES BRUTES DE PLANCHER
DU PÉRIMÈTRE DU PAV

POTENTIEL DE
7'200 logements

Pour accomplir ses missions, la Fondation PAV a été dotée des terrains appartenant à l'État de Genève dans le périmètre Praille Acacias Vernets.







Gouvernance

un Conseil de fondation représentatif

La gouvernance de la Fondation PAV est assurée par le Conseil de fondation composé de 18 membres. Il inclut des représentants des communes de Genève, Carouge et Lancy ainsi que cinq membres désignés par le Conseil d'État 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. Un membre par parti représenté au Grand Conseil siège au Conseil de fondation. Enfin, le Département du territoire et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) sont invités en qualité d'observateur et sans droit de vote.

Conseil de fondation (au 31 décembre 2022)

M. Robert Cramer, Président

M. Damien Bonfanti, Vice-Président, Conseiller administratif de la Ville de Lancy

Mme Sonja Molinari, Conseillère administrative de la Ville de Carouge

Mme Frédérique Perler, Conseillère administrative de la Ville de Genève

M. Jean-Paul Jaccaud,⁽¹⁾ membre spécialiste

Mme Isabelle Jacobi Pilowsky,⁽²⁾ membre spécialiste

Mme Marie-Paule Mayor,⁽³⁾ membre spécialiste

M. Jean-Marc Siegrist,⁽²⁾ membre spécialiste issu des milieux immobiliers

M. Pierre Stastny, membre spécialiste issu des milieux des locataires

M. Julien Barro,⁽¹⁾ représentant de Le Centre

M. Nils de Dardel,⁽²⁾ représentant d'Ensemble à gauche (EAG)

M. Aurèle Müller,⁽¹⁻²⁾ représentant du Parti socialiste genevois (PS)

M. Éric Rossiaud,⁽²⁾ représentant de Les Vert.e.s

M. Vincent Schaller,⁽¹⁻²⁾ représentant de l'Union Démocratique du Centre (UDC)

M. Matthieu Steiner,⁽³⁾ représentant du Parti Libéral-Radical (PLR)

M. Thomas Zogg,⁽³⁾ représentant du Mouvement Citoyen Genevois (MCG)

Mme Saskia Dufresne, représentante du Département du territoire (DT), sans droit de vote

M. Guillaume Massard, représentant de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), sans droit de vote

Le Conseil de fondation s'est réuni à quatre reprises en 2022.

Bureau du Conseil de fondation

M. Robert Cramer, Président

M. Damien Bonfanti, Vice-président

Mme Isabelle Jacobi Pilowsky

M. Aurèle Müller

M. Jean-Marc Siegrist

M. Matthieu Steiner

Le Bureau du Conseil de fondation a tenu cinq séances en 2022.

La gestion de la Fondation PAV est placée sous la surveillance du Conseil d'État.

⁽¹⁾ Comité d'audit - Président : Vincent Schaller

⁽²⁾ Commission des prix - Président : Jean-Marc Siegrist

⁽³⁾ Commission sur la qualité architecturale - Présidente : Isabelle Jacobi Pilowsky

Financement et ressources

La Fondation PAV est autonome financièrement.



La Fondation PAV a reçu

de l'État de Genève sous forme d'un capital de dotation (L12285, art 2) :

- des terrains et immeubles, dont il était propriétaire, situés dans le périmètre Praille Acacias Vernets
- des immeubles situés hors du périmètre Praille Acacias Vernets. Ceux-ci ont été cédés immédiatement à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), afin de pouvoir disposer de liquidités financières.



La Fondation PAV bénéficie

- de rentes de droits de superficie sur les terrains reçus et de revenus locatifs des immeubles transférés par l'État de Genève sous réserve des engagements contractuels pris précédemment par celui-ci
- de rentes de superficie issues des nouveaux contrats de DDP octroyés et de revenus locatifs des immeubles rachetés aux superficiaires dans le cadre de la libération des contrats de DDP.



La Fondation PAV peut

- recourir à l'emprunt sous réserve des autorisations du Conseil d'État (jusqu'à CHF 50 millions) et du Grand Conseil (au-delà de CHF 50 millions)
- grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite des dispositions fédérales
- faire garantir ses emprunts par le Conseil d'État sous la forme d'un cautionnement simple, l'autorisation du Grand Conseil étant nécessaire pour la garantie dépassant CHF 50 millions.

VALEUR TOTALE DES ACTIFS IMMOBILISÉS

CHF 470 millions

Organe de révision

L'entité «Prestation révision de la Cour des comptes» est désignée comme organe de révision de la Fondation PAV pour les exercices 2021 à 2024.



Une équipe de professionnel.le.s des compétences clés au service du projet PAV

Composée de quatre personnes en 2021, l'équipe de la Fondation PAV s'est renforcée en 2022 avec l'arrivée de deux spécialistes, l'un en développement immobilier et l'autre en communication.

Équipe de la Fondation PAV

M. Vinh Dao, directeur général
M. Joel Ribeiro, chargé de projets en développement immobilier
Mme Jessica Rumphorst, chargée de projets en développement immobilier
Mme Elena Santiago, assistante de direction
M. Cédric Vaezi, chargé de projets en développement immobilier
Mme Pascale Vieux Lautens, responsable de communication



Adoption du Statut du personnel un outil de gestion des ressources humaines

Lors de sa séance du 21 novembre 2022, le Conseil de fondation a adopté le Statut du personnel de la Fondation PAV.

Conscient que les femmes et les hommes qui composent les ressources humaines de la fondation sont sa vraie richesse et que ce sont grâce à elles que ses ambitions pourront se réaliser, le Conseil de fondation a adopté le 21 novembre 2022 son Statut du personnel. L'engagement de la Fondation PAV de respecter

pleinement les droits de ses collaboratrices et collaborateurs répond à leur engagement d'assumer leurs devoirs et responsabilités à son égard.

Ainsi, la Fondation PAV entend pouvoir fournir des prestations rapides et efficaces à ses interlocuteurs.

Le pilotage collaboratif du projet PAV un modèle d'opérateur urbain

Pour piloter et réaliser l'ambitieux projet PAV, la Fondation PAV, la Direction PAV et la FTI se sont regroupées selon le modèle d'opérateur urbain en vue d'un fonctionnement collaboratif par futur quartier. Depuis le 1er mai 2022, les équipes des trois entités sont réunies dans les mêmes locaux au cœur du périmètre PAV au 50 avenue de la Praille.

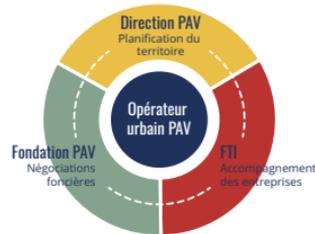
La Direction Praille Acacias Vernets (DPAV)

En charge de la planification et de la mise en œuvre du projet urbain Praille Acacias Vernets, la Direction PAV du Département du territoire pilote la gouvernance politique du projet (COPIIL PAV). Elle établit les plans localisés de quartier (PLQ) et est garante de l'atteinte des objectifs de qualité urbaine inscrits dans le plan directeur cantonal Genève 2030 et dans le plan directeur de quartier. Elle veille à la cohérence du projet en assurant la coordination des politiques publiques, en étroite collaboration avec les services cantonaux et communaux en charge des politiques liées à l'aménagement du territoire, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires du projet.

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Dans le cadre du projet Praille-Acacias-Vernets, la FTI est en charge de la planification du secteur Praille-Ouest, ainsi que de l'accompagnement des entreprises dans leur processus de rationalisation des espaces dédiés aux activités industrielles et artisanales, voire de leur relogement dans un périmètre industriel périphérique. Plus généralement, les missions de la FTI consistent notamment à faciliter l'implantation et le développement des entreprises dans le canton de Genève, en valorisant le foncier affecté aux activités industrielles et artisanales. La FTI accompagne les PME et groupes industriels en recherche de terrains, locaux, lieux de stockage; elle gère, planifie, aménage les zones industrielles, dont elle réalise les équipements et infrastructures nécessaires aux entreprises et aux usagers. Enfin elle met en œuvre la transition de ZI en écoParc, concept favorisant les synergies inter-entreprises pour une optimisation des ressources, la mutualisation des infrastructures et une gouvernance participative.

« Afin de piloter de manière intégrée l'ambitieux projet de transformation du secteur Praille Acacias Vernets, le modèle de l'opérateur urbain, composé de la Direction PAV, de la Fondation PAV et de la FTI, a été choisi. Cette structure favorisera la conduite des projets par les équipes de chaque entité, selon leurs attributions respectives. Partage d'informations, concertation et transversalité, assureront la concrétisation d'un travail collectif, répondant aux attentes des politiques publiques et celles des Genevoises et Genevois. » Les membres de l'opérateur urbain



Avec l'ouverture de deux chantiers ainsi que la mise en place par les trois entités d'un mode de fonctionnement par projet, 2022 a été une année remarquable pour le projet PAV.

Mi-septembre 2022, la DPAV, la Fondation PAV et la FTI ont profité de cet élan pour convier leurs partenaires opérationnels à un apéritif dans leurs nouveaux bureaux communs.



Le projet Praille Acacias Vernets, une opportunité exceptionnelle pour Genève

Le projet PAV est l'un des projets de transformation urbaine les plus ambitieux d'Europe et représente le plus grand potentiel de logements du Canton de Genève. À l'horizon 2060, il offrira aux Genevois et aux Genevoises un nouveau cœur de ville, véritable lieu de vie phare de l'agglomération.

Le projet repose sur une vision politique fondée sur les principes de la ville du 21^e siècle : responsable, inclusive, durable et innovante. Il répond en outre aux objectifs du Plan climat cantonal 2030 qui vise la neutralité carbone d'ici à 2050.

Par cette ambition, il pose les conditions-cadre nécessaires à un développement économique fort dans les secteurs tertiaires, secondaires, culturels, social et de l'innovation.



OBJECTIFS

12'000
NOUVEAUX LOGEMENTS

DONT

6'000 LOGEMENTS
D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)

5'700
NOUVEAUX EMPLOIS



+3'000
ARBRES



+2,5 km
DE RIVIÈRES À
CIEL OUVERT



+25 km
DE PISTES CYCLABLES

+5
GROUPES
SCOLAIRES

+1
PARC DE
6 À 8 HECTARES

LE PROJET EN CHIFFRES

230 hectares

dont

140 hectaresDE ZONE INDUSTRIELLE
DÉCLASSÉS EN ZONE
AFFECTÉE À DU LOGEMENT
ET DES ACTIVITÉS**3 communes**

CAROUGE, GENÈVE, LANCY

©État de Genève - Département du Territoire

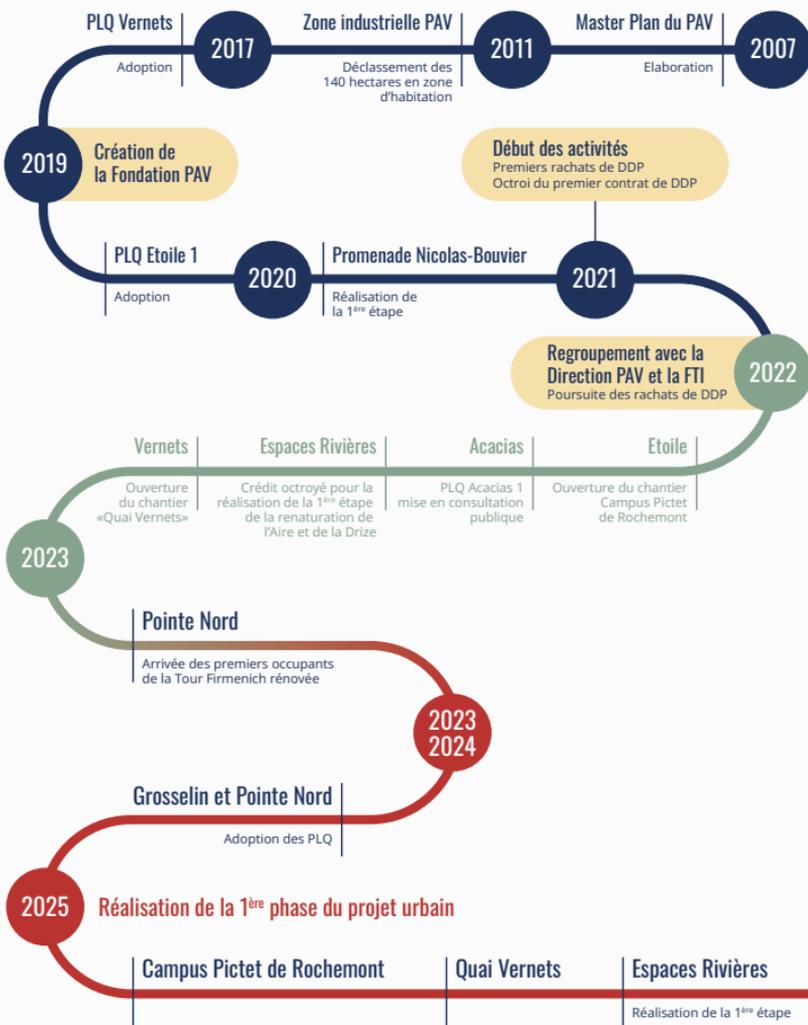


En 2022, le projet est entré dans sa phase opérationnelle avec l'ouverture du chantier «Campus Pictet de Rochemont» dans le secteur de l'Étoile et du quartier «Quai Vernets» au bord de l'Arve.

Grâce à un crédit voté par le Grand Conseil en novembre, la première étape des travaux de remise à ciel ouvert de l'Aire et de la Drize traversant le PAV sur 2,5km pourrâ débuter au cours de l'année 2023.

POTENTIEL DE
SURFACES BRUTES
DE PLANCHER
2,1 mio m²**1,2 mio m²**
LOGEMENT**895'000 m²**
ACTIVITÉS**84%**
DÉTENUS
PAR LES
ENTITÉS
PUBLIQUES**16%**
DÉTENUS
PAR LE
SECTEUR
PRIVÉ

Activité de la Fondation





Vinh Dao

Directeur général de la Fondation Praille-Acacias-Vernets

« Dans nos projets immobiliers, nous trouvons des solutions équilibrées permettant d'assurer la faisabilité économique des opérations tout en favorisant la qualité architecturale et urbaine des quartiers. »

Opérationnelle depuis janvier 2021, la fondation s'est immédiatement engagée avec volontarisme et responsabilité dans l'accomplissement de ses missions : la libération, la valorisation et la gestion foncière du périmètre Praille Acacias Vernets, tout en démarrant un processus de réflexion autour de sa vision en termes d'architecture durable et de qualité des espaces de vie.

L'année 2022 a été marquée par une forte dynamique de négociations qui a permis de trouver des solutions avec les propriétaires-industriels, de libérer des terrains et d'augmenter la maîtrise foncière de la fondation. Elle a procédé à des échanges et remaniements parcellaires, ainsi qu'à des cessions au domaine public permettant ainsi le développement de près de 500 logements dans le quartier de l'Étoile. D'autres accords fonciers conclus cette année nous autorisent d'envisager avec confiance la réalisation à terme d'environ 500 logements supplémentaires, principalement dans le PLQ Acacias 1.

Cette dynamique est renforcée et facilitée par le regroupement en un lieu commun des équipes de la Fondation PAV, de la Direction PAV et de la FTI. Une structure de travail par projet qui favorise synergies et créativité, au service des partenaires et clients : industriels, promoteurs, maître d'ouvrage et investisseurs, qu'ils soient privés ou publics.

Cette maîtrise foncière s'est accompagnée d'une volonté forte de développer des projets immobiliers ambitieux tout en proposant des solutions équilibrées qui assurent à la fois la faisabilité économique des opérations et la qualité architecturale et urbanistique des futurs quartiers.

En 2023, la Fondation PAV poursuit son engagement en faveur de la création du nouveau cœur vivant de Genève. En ligne de mire, des quartiers à visages humains, durables, responsables et innovants.

2030

Grand Parc

Démarrage du chantier

2050

Réalisation de la
2^{ème} phase du projet urbain



Opérations foncières et immobilières une stratégie axée sur la libération de terrains

La Fondation Praille-Acacias-Vernets développe et met en œuvre une stratégie foncière visant la libération des terrains en s'appuyant sur la feuille de route de la planification des plans localisés de quartiers (PLQ). Elle procède à différentes opérations foncières telles que des rachats de DDP, des échanges et des remaniements parcellaires ou encore des cessions au domaine public. Enfin, la fondation se concentre sur des accords d'extinction des contrats existants en anticipant leur terme, afin de prévoir les besoins de logement des entreprises actuellement installées dans le périmètre PAV.

En 2022, la fondation a augmenté sa maîtrise foncière dans le périmètre PAV en procédant au rachat de plusieurs DDP, lots PPE en DDP et d'une parcelle.

FÉVRIER. La Fondation PAV achète les lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n° 161 et 162, de Carouge, avenue de la Praille 45.

AVRIL. La Fondation PAV rachète le DDP 3235, sis la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 50, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

MAI. Le capital-actions de TOMALOF SA est racheté par la Fondation PAV. La société détient pour seul actif et activité le DDP 3907 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 17, 17A et 21. Par cette transaction, la place du quartier, pièce centrale du réseau des espaces publics du futur PLQ ACACIAS 1, est maîtrisée.

OCTOBRE. Les lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 2697 n° 2, 3, 6, 7 et 11 de Genève-Plainpalais, rue Viguet 8 sont achetés par la Fondation PAV.

NOVEMBRE. La fondation acquiert la parcelle 1473 de Genève-Plainpalais, chemin de Ternier 3, située dans le futur périmètre du PLQ TERNIER.

DÉCEMBRE. Les lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n° 160 et 166, de Carouge, avenue de la Praille 45 sont achetés par la Fondation PAV.



En parallèle à ces opérations, la fondation a contribué à la mise en œuvre du plan localisé de quartier ÉTOILE 1 et du futur PLQ ACACIAS 1.

PLQ 30044 ÉTOILE 1, ÎLOT A (PHASE 1)

Le 19 décembre 2022, la fondation a signé un acte de promesse de constitution et octroi de DDP en faveur de « Développement Acacias, société en commandite de placements collectifs (SCPC) » portant sur la phase 1 de l'îlot A du PLQ 30044 ÉTOILE 1. Le projet prévoit le développement et la construction d'environ 41'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) distribués entre

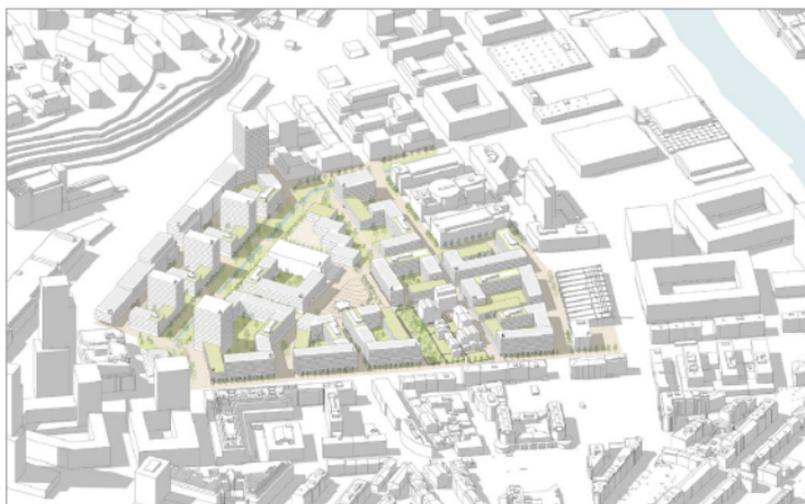
une tour en R+27 et une barre en R+8, les deux immeubles étant constitués majoritairement de logements dans les niveaux supérieurs et d'activités dans les niveaux inférieurs.

Le projet prévoit également environ 1'500 m² de SBP dédiés à une crèche communale et des surfaces dévolues à des activités culturelles. L'autorisation de construire devraient, en principe, être déposée en 2023.

Enfin, la maison de maître connue sous le nom de « Maison Baron », construite entre 1815 et 1820, sera maintenue dans le cœur d'îlot et consacrée à un équipement public communal.



© Société VOGT - Plan d'aménagement paysager du Campus Pictet de Rochemont



© Atelier Bonnet Architectes - Axonométrie du PLQ Acacias 1

PROJET DE PLQ 30052A ACACIAS 1

Le 19 décembre 2022, la fondation a signé un acte de promesse d'achat aux sociétés « Développement Acacias, société en commandite de placements collectifs (SCPC) » et « SI Route des Acacias 41 SA », portant sur le DDP 2894, rue Eugène-Marziano 15 et le DDP 4099, rue des Acacias 41, tous deux établis sur le périmètre des îlots I-K-L du futur plan localisé de quartier ACACIAS 1.

Le même jour, la Fondation PAV a signé avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) un acte de promesse d'échange portant sur la parcelle 2529 de Carouge située dans le PLQ ÉTOILE 1 et la propriété d'une parcelle disposant de 9'038 m² de SBP dans les alres I, K, L du futur PLQ ACACIAS 1.

MISE EN ŒUVRE DU PLQ 30044 ÉTOILE 1, ÎLOT B

Pour rappel, la fondation a mis en œuvre la convention signée le 20 novembre 2019 entre la banque PICTET & Cie SA et l'État de Genève permettant de réaliser l'îlot B du PLQ ÉTOILE 1, adopté par le Conseil d'État le 6 novembre 2019. Cette mise en œuvre s'est traduite notamment par la signature, le 13 décembre 2021, d'un acte de remaniement foncier, d'un acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse de retraite du groupe Pictet pour la construction d'un immeuble de logements et d'un acte de cession de droits à bâtir, permettant à la banque de compléter sa maîtrise foncière en vue de réaliser les surfaces administratives prévues par son autorisation de construire.

La finalisation de ces accords a permis à la banque PICTET & Cie SA d'ouvrir le chantier en 2022. La fondation fait partie des acteurs qui suivent la coordination technique et opérationnelle des chantiers jusqu'à leur achèvement en 2025.

Objectifs stratégiques

implémenter la durabilité dans les quartiers

Pleinement consciente des défis auxquels le projet PAV est confronté en matière de durabilité, la fondation a pour ambition de devenir l'acteur central dans la réalisation des nouveaux quartiers dont la qualité sera reconnue et appréciée par ses futurs habitants. Pour y parvenir, elle intègre dans ses opérations immobilières les trois axes du développement durable que sont l'environnement, la solidarité sociale et l'efficacité économique. En tant que propriétaire foncier, elle établit, en concertation étroite avec les acteurs privés et les entités publiques, des objectifs répondant à des exigences fortes pour atteindre les objectifs de zéro carbone, de préservation de la biodiversité et de bien-être en ville. Ce faisant, elle inscrit son action dans le cadre du Plan climat cantonal 2030 et contribue à la mise en œuvre des politiques publiques du Canton de Genève, dont la politique sociale du logement.

Les contrats de DDP au service de quartiers résilients

Pour contribuer à la réalisation de quartiers qualitatifs, la Fondation PAV exprime ses attentes dans les actes de constitution des DDP qu'elle octroie aux superficiaires. Grâce à ce levier, elle valorise les terrains dont elle est propriétaire tout en s'assurant, avec les développeurs et les collectivités publiques, que les futurs projets répondront à de très hautes ambitions environnementales et programmatiques, notamment concernant l'animation des rez-de-chaussée pour un quartier vivant.

L'exemplarité environnementale et l'innovation au cœur du projet urbain

Pour réaliser ses ambitions, la fondation a établi avec ses partenaires trois objectifs de qualité et d'innovation, déclinés autour de 6 thématiques prioritaires. Grâce à cette approche, tous les axes de la durabilité sont considérés et intégrés dans les cahiers des charges accompagnant les contrats de DDP.





États financiers consolidés

avec TOMALOF SA

Les présents états financiers sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF). Ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Fondation Praille-Acacias-Vernets.

La consolidation des comptes a été faite selon le principe de l'intégration globale. Dans ce cadre, et afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la société TOMALOF SA – dont le référentiel comptable obéit en tant que société privée au Code des obligations – ont été retraités selon les normes IPSAS. Les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'État constituent par conséquent le référentiel comptable applicable à la présentation des comptes consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets et de TOMALOF SA.

Compte de résultat consolidé

	C 2022	C 2021*
Rétrocession de loyers	2'208	1'777
Loyers et droits de superficie	1'834	-
Autres produits d'exploitation	1	6'557
PRODUITS D'EXPLOITATION	4'043	8'334
Charges de personnel	-1'195	-940
Charges de fonctionnement	-1'875	-531
Dotations aux amortissements	-684	-
Autres charges d'exploitation	-288	-
CHARGES D'EXPLOITATION	-4'042	-1'472
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1	6'863
Etat locatif des immeubles de placement, net	359	-
Autres produits et charges financiers	622	-
RÉSULTAT FINANCIER	981	-
RÉSULTAT NET	982	6'863

* pour la période allant du 2.12.2020 au 31.12.2021

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)

Bilan consolidé

	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22'793	59'759
Créances	1'567	11'807
Autres actifs financiers courants	1'237	543
Comptes de régularisation actif	152	0
ACTIF COURANT	25'749	72'109
Immobilisations corporelles	424'440	421'225
Immeubles de placement	45'320	-
ACTIF NON COURANT	469'760	421'225
ACTIF	495'509	493'334
PASSIF		
Fournisseurs et autres créanciers	360	106
Comptes de régularisation passif	497	-
PASSIF COURANT	857	106
Participations de tiers aux impenses	425	-
PASSIF NON COURANT	425	-
FONDS ÉTRANGERS	1'282	106
Capital de dotation	486'382	486'366
Résultat reporté	6'863	-
Résultat net	982	6'863
FONDS PROPRES	494'227	493'228
PASSIF	495'509	493'334

Situation nette consolidée

	Capital de dotation	Résultat reporté	Résultat net	Total
Arrêté du Conseil d'État No 6424-2020 du 16.12.2020	54'677			54'677
Arrêté du Conseil d'État No 2920-2021 du 16.06.2021	431'688			431'688
Résultat net			6'863	6'863
Au 31 décembre 2021	486'366		6'863	493'228
Arrêté du Conseil d'État No 6424-2020 du 16.12.2020 - soulte encaissée en avril 2022	17			17
Transfert résultat reporté		6'863	-6'863	
Résultat net			982	982
Au 31 décembre 2022	486'382	6'863	982	494'227

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2022	2021
RÉSULTAT NET	982	6'863
Éléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
Amortissements	684	-
Variations de JV des immeubles de placement	-623	-
Plus et moins-value sur sortie d'actifs	-	-6'557
Autofinancement	1'043	305
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-934	-2'215
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'EXPLOITATION	109	-1'910
Sorties de trésorerie : acquisition d'immobilisations corporelles	-21'436	-992
Sorties de trésorerie : acquisition de titres de participation	-26'637	-
Vente d'immobilisations corporelles et incorporelles	10'029	62'661
Trésorerie acquise	953	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS	-37'091	61'668
FLUX DE TRÉSORERIE LIBRES	-36'983	59'759
Augmentation de capital	17	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AU FINANCEMENT	17	-
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	-36'966	59'759
Trésorerie en début de période	59'759	0
Trésorerie en fin de période	22'793	59'759

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 47.4 millions à charge de la fondation (2021 - 5.8 millions) et 19.5 millions en faveur de la fondation, soit un engagement net de 27.8 millions à charge de la fondation. Ces engagements sont la traduction d'opérations foncières validées par le conseil de fondation et signées par actes notariés (conventions, achats à terme, promesses).

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)

Rapport de l'organe de révision



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION AU CONSEIL DE FONDATION DE LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS (FPAV), GENEVE

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) et des ses filiales, comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé au 31 décembre 2022, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe aux comptes consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés ci-joint sont conformes à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, à la loi, aux statuts et aux principes de consolidation et d'évaluation décrits en annexe.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants du groupe, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes consolidés et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base de ces travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



Rapport de l'organe de révision



Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes consolidés

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraude ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de la fondation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquidation du groupe ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision relative à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes consolidés est disponible sur le site internet d'EXPERTSuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 16 al. 1 REEF en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 6 mars 2023

Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Mathilde Ronssin
Experte-révisseuse agréée

Rapport de l'organe de révision



Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable dont la majorité est composée de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés) et qui agit sous la direction des réviseurs signataires de ce rapport.

Les travaux de révision font l'objet d'une revue par un magistrat délégué et les conclusions sont endossées par la Cour des comptes.

La Cour des comptes

Genève, le 6 mars 2023

Sophie Forster Carbonnier
Présidente

Dominik Spiess
Magistrat

Annexes :

États financiers consolidés comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé, la situation nette consolidée, le tableau des flux de trésorerie consolidé et les notes.

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Fondation Praille-Acacias-Vernets

Avenue de la Praille 50
1227 Carouge
+41 22 394 90 10
contact@fpav.ch
www.fondationpav.ch

