



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi **approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-** **Vernets (FPAV) pour l'année 2024**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, 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 le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année
2024;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-
Vernets du 3 mars 2025,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour
l'année 2024 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : FPAV) pour l'exercice 2024.

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'échanges 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 FPAV 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 2024

L'année 2024 a permis de compléter le corpus de principes directeurs fixant les axes stratégiques de la FPAV dont le travail a été initié en 2023. Il lui permet d'assurer son rôle central dans la transition foncière du projet PAV.

- Politique d'attribution des droits de superficie
- En 2024, la FPAV a adopté une politique d'attribution des droits de superficie (DDP) sur ses terrains afin de garantir une répartition équilibrée des maîtres d'ouvrage et des catégories de logements, tout en soutenant la politique cantonale en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) pour favoriser la mixité sociale. Elle vise aussi à encourager la collaboration entre les acteurs immobiliers pour

développer des quartiers vivants et innovants autour d'une proposition commune.

- Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FPAV
- La première convention d'objectifs pour la période 2025-2029 a été approuvée par le Conseil d'Etat en décembre 2024, fixant des orientations stratégiques permettant à la FPAV de poursuivre ses 3 missions principales dans le processus de mutation urbaine du périmètre PAV. Ces axes fixent des objectifs de libération et de valorisation foncière en fonction de la planification des nouveaux quartiers, tout en garantissant son autonomie nécessaire dans ses modes de financement, conformément aux dispositions prévues par la loi qui la régit.

L'année 2024 aussi été marquée par l'entrée en vigueur du PLQ Acacias 1 en janvier, initiant la préparation des phases opérationnelles en concertation avec les parties prenantes pour la mise en œuvre de ce nouveau quartier dans lequel la FPAV est très majoritairement propriétaire. L'objectif est de porter une ambition commune pour un urbanisme innovant et de qualité, en co-construction avec les acteurs publics et privés dont l'expertise est essentielle à la réalisation d'un tel quartier.

3. CHIFFRES CLÉS 2024

- un patrimoine constitué à l'initial de 153 parcelles et dépendances, grevés de 95 DDP;
- un patrimoine représentant 473 396 m² de terrains;
- un potentiel d'environ 1 200 000 m² de surface brute de plancher (SBP) à développer, réparti en 65% de logements et 35% d'activités;
- une valeur d'actifs immobilisés de 498 millions de francs au 31 décembre 2024.

4. OPÉRATIONS FONCIÈRES

ACHAT DE DROITS DE SUPERFICIE (DDP)

En 2024, la FPAV a réalisé les 6 acquisitions décrites ci-dessous, renforçant ainsi sa maîtrise foncière, ce qui permet une libération estimée à 11 000 m² de SBP.

- en janvier 2024, exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 17 octobre 2023 du DDP 3085, sis sur la parcelle 3079 et du DDP 3087 sis sur la parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25;
- en janvier 2024 également, signature de l'acte d'achat et de vente du DDP 2699, sis sur la parcelle 2628, de Genève-Plainpalais, rue Le-Royer 13;
- en août 2024, signature de l'acte de vente à terme du DDP 3236 sis sur la parcelle 3180, du DDP 2652 sis sur la parcelle 2625 et du DDP 2658 sis sur la parcelle 2626, de Genève-Plainpalais rue Boissonnas 20, 18 et 16-14 / rue Eugène-Marziano 31A;
- en octobre 2024, signature de l'acte de vente à terme des droits de copropriété immatriculés au feuillet DDP 3150 n° 146 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45;
- en novembre 2024, exécution de la promesse de vente et d'achat du 5 octobre 2021 des droits de copropriétés immatriculés du feuillet DDP 3150 n° 165 sis sur la parcelle 2148 de Carouge, avenue de la Praille 45;
- en décembre 2024, exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 7 décembre 2021 des droits de copropriétés immatriculés au feuillet DDP 3150 n° 167 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.

ATTRIBUTION DE DDP

- En octobre 2024, la FPAV a attribué, à la suite d'un appel d'offres à investisseur, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à la Fondation pour des logements étudiants (FLE) pour la réalisation et l'exploitation de logements d'utilité publique destinés aux étudiantes et étudiants de l'Université de Genève.

REQUÊTE EN AUTORISATION DE CONSTRUIRE

- En octobre 2024, l'autorisation de construire DD 335 109 a été déposée par une société de projet à responsabilité limitée (Sàrl) dans le cadre de la création de la tranchée couverte sous l'avenue de la Praille, prévue par le PLQ Etoile 1, permettant ainsi d'accéder aux stationnements privés en sous-sol des îlots du secteur. Les espaces ainsi libérés du trafic en surface permettront de créer des espaces publics de qualité à l'Etoile, ainsi que des voies de mobilité douce.

DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

- En décembre 2024, les services compétents ont préavisé favorablement la requête en autorisation de construire (DD 330 177), déposée fin 2023 pour la construction, en DDP, de la première étape de l'îlot A du PLQ Etoile 1, d'environ 41 000 m² de surfaces brutes de plancher, réparties entre une tour (R+27) et une barre (R+8), constituée majoritairement de logements dans les niveaux supérieurs et d'activités dans les niveaux inférieurs, avec une crèche et des surfaces dédiées à des activités culturelles pour environ 1 500 m² de SBP. La délivrance de l'autorisation de construire est attendue pour le deuxième semestre 2025.

5. ACTUALITÉS OPÉRATIONNELLES

En tant que propriétaire majoritaire du périmètre PAV, la FPAV a l'ambition de devenir l'acteur principal dans la réalisation qualitative des nouveaux quartiers. Avec l'adoption de sa charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, la FPAV a déterminé ses ambitions en la matière. Elle veillera à intégrer dans les projets immobiliers réalisés sur ses terrains les 3 axes du développement durable : l'environnement, la solidarité sociale et l'efficacité économique. Son engagement pour un urbanisme qualitatif et des quartiers vivants s'est notamment traduit par la réalisation :

- d'un appel d'offres pour une équipe pluridisciplinaire afin d'accompagner le développement du quartier des Acacias;
- d'une charte des rez-de-chaussée, une vision programmatique et qualitative pour le quartier des Acacias;
- d'une étude pour assurer une cohérence architecturale des secteurs A-B-C-D du PLQ Acacias 1.

Le projet PAV a connu également des avancées marquantes auxquelles la FPAV a pu également contribuer, notamment :

- l'entrée en vigueur du PLQ Acacias 1 en janvier 2024;
- Etoile et Acacias : contribution foncière à la première étape de remise à ciel ouvert de la Drize;
- Etoile : désignation du projet lauréat pour la conception des futurs espaces publics.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

Rapport d'activité 2024 de la FPAV



Rapport d'activité

2024

Fondation Praille-Acacias-Vernets

L'opérateur foncier du projet PAV

Créée en 2019 par le Grand Conseil genevois pour une durée de vie de 40 ans, la Fondation PAV est une fondation de droit public dont les activités ont débuté le 1^{er} janvier 2021.

Un but, trois missions

La Fondation PAV a pour but de contribuer à la création des futurs quartiers du périmètre Praille Acacias Vernets, implanté sur les communes de Genève, Carouge et Lancy, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV.

1 Libérer les terrains

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 superficiaires-industriels actuels.

2 Valoriser le foncier

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 Contribuer à la qualité de vie

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



Sommaire

Messages	4
Antonio Hodgers Conseiller d'État chargé du Département du territoire	4
Bertrand Reich Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets	5
Activités	6
Message de Vinh Dao Directeur général de la Fondation Praille-Acacias-Vernets	7
Opérations statutaires	8
Opérations foncières et immobilières	10
Actualités opérationnelles	11
Engagement pour des quartiers vivants	13
Gouvernance	16
Conseil de fondation	17
Direction	18
Financement et ressources	19
Patrimoine	20
Patrimoine	21
Projet Praille Acacias Vernets	24
L'Opérateur urbain du projet PAV	25
Objectifs	26
Activités opérationnelles	27
Neuf espaces de vie	30
Comptes	32
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	

Antonio Hodgers

Conseiller d'État chargé du Département du territoire
République et canton de Genève



Construisons ensemble

Fabriquer les futurs quartiers du projet PAV est un enjeu majeur pour Genève. Par ses missions et sa place au sein de l'Opérateur urbain, aux côtés de la Direction PAV et de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), la Fondation PAV y contribue pleinement. Son engagement pour la réalisation de quartiers vivants et accueillants est à souligner. Il m'importe toutefois de mettre en évidence le rôle de la fondation dans l'élaboration de certaines règles du jeu pour ce périmètre appelé à muter sur des décennies. Après la Politique des prix et la Charte sur la qualité urbaine en 2023, la Fondation PAV a dévoilé en 2024 sa Politique d'attribution des terrains offrant ainsi aux différents acteurs et partenaires une relative prévisibilité indispensable à tout projet urbain.

En 2024, le projet PAV est par ailleurs entré dans sa phase opérationnelle avec des moments forts tels que l'entrée en force du PLQ Acacias 1 en début d'année et le choix d'un concept d'espaces publics, dans le cadre d'un mandat d'études parallèles (MEP) organisé par l'État et la Ville de Carouge pour le quartier de l'Étoile en fin d'année. Sans oublier la première étape des travaux de remise à ciel ouvert, entre les quartiers Étoile et Acacias, de la Drize qui se terminera en fin d'année. Un jalon remarquable pour le projet car il apportera la preuve que le projet s'engage pleinement dans la fabrique de la ville du 21^e siècle, durable et résiliente. D'autres avancées sont visibles avec deux autres chantiers : le Campus Pictet de Rochemont et Quai Vernets dont les premiers occupants et habitants s'installeront en début 2026.

On le voit, les acteurs du projet sont de plus en plus nombreux ; confirmant que le développement quantitatif et qualitatif du périmètre PAV ne repose plus uniquement sur les épaules de l'État ou de l'Opérateur urbain. Nous sommes entrés dans une phase de co-construction avec les acteurs professionnels publics et privés dont les forces et savoir-faire seront indispensables pour la réalisation des quartiers. Ces compétences sont d'autant plus précieuses que ces futurs quartiers répondront d'une vision urbanistique nouvelle, basée sur les impératifs de transition écologique et de qualité de vie.

Relever ces défis sur le temps long requiert de rassembler toutes les forces disponibles pour offrir à la population un nouveau paysage urbain où il fera bon vivre.



Bertrand Reich

Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets



Cap sur la qualité

Voilà une année que le nouveau Conseil de fondation, désigné par le Conseil d'État, a pris ses fonctions. La composition du Conseil a été en partie renouvelée, et je tiens à exprimer ma profonde gratitude envers tous ses membres pour leur engagement, ainsi que ma reconnaissance aux membres sortants et à mon prédécesseur pour le travail accompli.

Cette première année en ma qualité de président du Conseil de fondation a été marquée par des avancées significatives, l'entrée dans une phase opérationnelle concrète et une dynamique d'échanges constructifs avec les Genevoises et Genevois ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires du projet. Le projet PAV, fabriquer la ville de demain, suscite un intérêt grandissant, témoignant de l'importance et du potentiel de ses futurs quartiers.

Les sollicitations, tant au sein du canton qu'au-delà de ses frontières, se multiplient illustrant l'attrait pour l'urbanisme novateur et la vision portés par le projet. Des acteurs publics comme privés, issus des milieux immobiliers, économiques, académiques, culturels, sportifs et sociaux participent aux réflexions et contribuent ainsi à enrichir la dynamique et à renforcer notre ambition commune. Cet intérêt collectif est un moteur qui stimule le Conseil de fondation à poursuivre son travail avec un objectif clair : faire de la qualité notre priorité pour chaque décision, afin de répondre aux attentes légitimes d'une population exigeante et engagée.

La qualité de vie est au cœur de notre démarche ; du logement aux espaces de vie, en passant par l'architecture, le bâti, les espaces verts, chaque composante du projet est pensée avec une attention particulière pour assurer un cadre de vie harmonieux et durable.

L'organisation structurée au sein de l'Opérateur urbain, entre la Fondation PAV, la Direction PAV et la FTI, reflète un partenariat efficace, renforcé par une collaboration étroite avec l'État de Genève et le Département du territoire. Les Villes de Genève, Carouge et Lancy, moteurs essentiels du projet, contribuent activement à façonner cette vision commune.

Grâce à cette dynamique, des perspectives prometteuses se dessinent pour 2025. Je souhaite remercier l'équipe opérationnelle de la Fondation PAV pour la qualité de son travail, ainsi que tous les acteurs du projet pour leur engagement. Ensemble, poursuivons cette ambition commune et construisons la ville de demain.

Activités



© Fred Meyer | Lunati3



Vinh Dao

Directeur général de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets



Le mouvement est lancé

2024 aura été une année de transition pour la Fondation PAV. Avec l'entrée en force du PLQ Acacias 1 en janvier, sans recours, un signal fort a été donné ouvrant le chemin vers la préparation des phases opérationnelles. En collaboration étroite avec les trois communes, les futurs maîtres d'ouvrage et l'ensemble des parties prenantes, la fondation s'engage comme chef d'orchestre pour garantir la cohérence architecturale et la qualité de vie dans les nouveaux quartiers. Le mouvement est lancé, et chaque jour l'on constate que la mutation du périmètre est en marche.

Cette année a été ponctuée d'avancées significatives, notamment la première attribution de DDP pour réaliser des logements dédiés aux étudiants de l'Université de Genève dans le quartier de l'Étoile. Parallèlement, la Fondation PAV a contribué à l'étude lancée par la Direction PAV et la Ville de Genève sur la qualité des rez-de-chaussée dans le PLQ Acacias 1, soulignant leur rôle crucial dans l'animation des quartiers. Les chantiers Campus Pictet de Rochemont et Quai Vernets, ainsi que celui de la Drize avancent, tandis que des projets comme la tranchée couverte ou la requalification des espaces publics dans le quartier de l'Étoile prennent forme.

Notre ambition est claire : bâtir des lieux inclusifs, durables, et innovants qui répondent au défi climatique et intègrent l'objectif de neutralité carbone, en lien avec la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la fondation. Cette ambition est soutenue par l'État de Genève par son inclusion dans la convention d'objectifs signée pour la période 2025-2029.

Le projet Praille Acacias Vernets est porteur d'un renouveau social, économique et environnemental pour Genève. La Fondation PAV est fière de participer à cette régénération urbaine sans précédent et très heureuse de constater le dynamisme et l'enthousiasme de celles et ceux qui travaillent au quotidien à sa concrétisation. 2024 n'est que le début d'une ambition qui marquera le territoire de Genève.

Opérations statutaires

Vers la transition foncière

Depuis le début de ses activités en 2021, la Fondation PAV a œuvré pour mener à bien ses missions avec transparence et équité. En quatre ans, elle a développé un ensemble de principes directeurs, dont une politique des prix pour l'acquisition et la valorisation de ses terrains, une charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale et, en 2024, une politique d'attribution des droits de superficie. Cette même année, la convention d'objectifs 2025-2029 avec l'État de Genève a été signée pour renforcer la gouvernance entre le Canton et la fondation, définir les objectifs et indicateurs clés de ses missions et établir sa gouvernance financière. Propriétaire majoritaire, détenant environ 60% des surfaces à construire dans le périmètre Praille Acacias Vernets, la fondation occupe un rôle central dans la transition foncière du projet urbain et dans la réalisation des futurs quartiers.

Politique d'attribution des droits de superficie

Pour mener à bien l'ensemble de ses opérations futures, la Fondation PAV s'est dotée en 2024 d'une politique d'attribution des droits de superficie sur ses terrains. Cohérente et transparente cette politique permet de garantir une répartition territoriale équilibrée des types de maîtres d'ouvrage et des catégories de logements, tout en soutenant la politique cantonale du logement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Pour les opérations situées en zone de développement, la fondation a pour objectif propre qu'au minimum 20% des surfaces brutes de plancher (SBP) reviennent à des fondations immobilières de droit public, 40% à des sociétés coopératives d'habitation sans but lucratif et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, tout en tenant compte des acteurs et éventuels maîtres d'ouvrage d'ores et déjà présents et des engagements et accords fonciers préexistants. Pour le solde de 40%, le choix est ouvert.

Cette politique d'attribution prévoit également que cette répartition soit respectée, dans la mesure du possible, à l'échelle des PLQ et de leurs sous-périmètres en fonction des spécificités de chaque bâtiment. Il en est de même pour les catégories de logement stipulées dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui prévoit un taux minimal de logements d'utilité publique (LUP) sur les terrains de la fondation (62 %, dont 24 % de HBM) et le solde en logements locatifs ou en PPE, toujours en droit de superficie, afin d'assurer la mixité sociale dans les quartiers.

Le processus d'attribution des terrains se fait par appel à projets ouverts à tout candidat répondant aux critères qui auront été



© Marco Giraud

définis. La fondation entend ainsi assurer la visibilité des projets et agir en toute transparence. Pour favoriser la création de quartiers vivants, les lots à attribuer seront regroupés de manière à former une taille cohérente de projet, en lien avec les formes urbaines proposées par les PLQ et la disponibilité foncière. Ces dispositions visent à encourager les différents types de maîtres d'ouvrage à travailler ensemble et à se fédérer autour d'une proposition commune innovante.

Première convention d'objectifs de la Fondation PAV approuvée par le Conseil d'État

Le 4 décembre 2024, le Conseil d'État a approuvé la convention d'objectifs entre l'État de Genève et la Fondation PAV pour les années 2025 à 2029. Cette convention fixe les objectifs stratégiques permettant à la fondation de remplir ses trois missions principales et précise son rôle et ses tâches dans le processus de mutation urbaine du périmètre PAV. Concrètement, la Fondation PAV poursuit l'objectif d'acquérir entre quinze et vingt droits de superficie d'ici 2029. Il est aussi attendu qu'elle contribue, durant cette même période, au développement de 1500 logements, en fonction des planifications de nouveaux quartiers.

Cette convention prévoit par ailleurs de laisser la Fondation PAV assumer financièrement seule, ou par emprunt, les investissements dans le respect des dispositions prévues dans le cadre de la loi qui la régit.

Opérations foncières et immobilières

Des actions centrées sur la libération des terrains

La Fondation PAV élabore et met en œuvre une stratégie foncière visant la libération de ses terrains en s'appuyant sur la feuille de route de la planification des plans localisés de quartiers (PLQ). En obtenant des accords sur des extinctions anticipées des contrats existants, la fondation contribue, par l'indemnité versée, au relogement des entreprises actuellement installées dans le périmètre PAV. Par ailleurs, elle réalise diverses opérations foncières telles que le rachat de DDP, des échanges et des remaniements parcellaires ainsi que des cessions au domaine public.

En 2024, la Fondation PAV a procédé à plusieurs acquisitions et a accru sa pleine maîtrise foncière, représentant la libération estimée à 11'000 m² de surfaces brutes de plancher.

Janvier

Exécution de l'achat à terme du 17 octobre 2023 du DDP 3085, sis sur la parcelle 3079 et du DDP 3087, sis sur la parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25.

Acte d'achat du DDP 2699, sis sur la parcelle 2628, de Genève-Plainpalais, rue Le-Royer 13.

Août

Acte d'achat à terme du DDP 3236, sis sur la parcelle 3180 du DDP 2652, sis sur la parcelle 2625 et du DDP 2658, sis sur la parcelle 2626, de Genève-Plainpalais, rue Boissonnas 20, 18 et 16-14 / rue Eugène Marziano 31A.

Octobre

Acte d'achat des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°146, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.

Novembre

Exécution de la promesse d'achat du 5 octobre 2021 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°165, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.

Décembre

Exécution de l'achat à terme du 7 décembre 2021 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°167, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.



Actualités opérationnelles

Mise en œuvre des projets

Progressivement libérés de toute servitude, certains terrains de la Fondation PAV font désormais l'objet d'accords posant les bases de leur mutation future alors que d'autres voient déjà débiter des chantiers.

Nouvelle résidence de logements pour étudiants de l'Université de Genève dans le quartier de l'Étoile

Dans le cadre du développement de la 2^e étape de l'îlot A du PLQ Étoile 1 et à la suite d'un appel d'offres à investisseurs, la Fondation PAV a attribué, en octobre 2024, à la Fondation pour des logements étudiants (FLE) un droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la réalisation et l'exploitation de logements d'utilité publique destinés aux étudiants de l'Université de Genève. Une centaine de logements seront réalisés au cœur du futur quartier de l'Étoile. L'installation des premiers occupants est prévue à l'horizon 2028.



©Pierre-Alain Dupraz Architectes

ACTIVITÉS

Projet de tranchée couverte de l'Étoile Avenue de la Praille

L'image directrice de l'Étoile et du PLQ Étoile 1 prévoit la création d'une tranchée couverte sous l'avenue de la Praille, permettant d'accéder aux stationnements privés en sous-sol des îlots dans ce secteur par des accès souterrains. En libérant l'espace utilisé par ces flux, il sera possible de créer des espaces publics de qualité ainsi que des voies de mobilité douce et de transports publics, en particulier sur l'avenue de la Praille. Cette tranchée couverte facilitera la circulation dans la rue des Noirettes, tout en réduisant les flux de déplacement pendulaire.

Pilotée par une société de projet à responsabilité limitée (Sàrl) qui portera les coûts du projet, la requête en autorisation de construire DD 335109/1 a été déposée le 18 octobre 2024, témoignant ainsi de la dynamique de la mise en œuvre opérationnelle du quartier de l'Étoile. L'autorisation est attendue pour 2025.

1^{re} étape de l'îlot A, PLQ ÉTOILE 1 : l'autorisation de construire est obtenue

En 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 sont 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 ainsi que des surfaces dévolues à des activités culturelles.

En décembre 2023, la requête en autorisation de construire était déposée (DD330177). Elle a été délivrée en février 2025.



© Fred Mezz | Lundi 13



Engagement pour des quartiers vivants

Vers un urbanisme qualitatif

En tant que propriétaire majoritaire du périmètre Praille Acacias Vernets, la Fondation PAV a l'ambition de devenir l'acteur principal dans la réalisation des nouveaux quartiers dont la qualité sera reconnue et appréciée par ses futurs habitants. Avec l'adoption de sa charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, la fondation a déterminé ses ambitions en la matière. Elle veillera à intégrer dans ses projets immobiliers les trois axes du développement durable : l'environnement, la solidarité sociale et l'efficacité économique. Son action s'inscrit ainsi dans le cadre du Plan climat cantonal 2030, tout en soutenant la mise en œuvre des politiques publiques du Canton de Genève, notamment en matière de politique sociale du logement.

Appel d'offres d'une équipe pluridisciplinaire pour accompagner le développement du quartier des Acacias

En novembre 2024, la Fondation PAV a lancé un appel d'offres en procédure ouverte à la recherche d'une équipe pluridisciplinaire composée d'un pilote aux compétences d'architecte-urbaniste et de spécialistes en environnement et en paysagisme pour accompagner le développement du PLQ Acacias 1.

La Maîtrise d'œuvre de développement aura la charge de définir les objectifs qualitatifs d'un point de vue urbanistique, architectural, programmatique et environnemental et de déterminer la méthode pour assurer un développement cohérent et coordonné du futur quartier des Acacias. L'équipe de mandataires accompagnera les développements immobiliers pour la Fondation PAV et sera le garant de la co-construction de la démarche.

Ce futur quartier s'inscrit dans la nouvelle génération de projets urbains développés sur un tissu existant industriel encore en activité. Il a pour objectif de réussir la régénération urbaine avec l'ensemble des acteurs impliqués afin de relever les nouveaux défis sociétaux et environnementaux de la ville du 21^e siècle.

Avec 320'000 m² de surfaces brutes de plancher à construire, le projet est caractérisé par une majorité de logements (2'230 logements), des bâtiments d'activités, une école, des équipements publics municipaux et cantonaux, des espaces extérieurs qualitatifs ainsi que la mise à ciel ouvert de la Drize. Ce programme est réparti dans onze pièces urbaines qui feront l'objet de plusieurs concours d'architecture.

L'équipe lauréate devrait être désignée en avril 2025.

ACTIVITÉS

Charte des rez-de-chaussée, une vision programmatique et qualitative pour le quartier des Acacias

Lancé en décembre 2023, le cycle de quatre rencontres sur la programmation des rez-de-chaussée dans ce quartier s'est poursuivi en 2024, réunissant des représentants des Villes de Carouge et de Lancy, des milieux immobiliers privés et publics ainsi que de la société civile.

La Charte a été finalisée en octobre 2024, ainsi que le Cahier d'étude des références des rez-de-chaussée. Cette démarche a visé à proposer une vision stratégique partagée sur les rez-de-chaussée du quartier des Acacias afin de nourrir les échanges avec les opérateurs, notamment en vue de l'attribution des droits de superficie par la Fondation PAV.

Trois étapes ont ponctué la réflexion. La première a permis l'établissement de la vision sur la base d'un diagnostic et de retours d'expérience. Puis, des orientations sur les vocations programmatiques et la spatialisation des rez-de-chaussée ainsi que des recommandations urbaines et architecturales ont été définies. Enfin, un accent sur la première phase de réalisation a été mis pour préparer les premiers lots à attribuer aux opérateurs.

La Charte des rez-de-chaussée développe deux objectifs de la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la fondation, à savoir « considérer l'espace public et le rez-de-chaussée comme un enjeu majeur » (objectif 2) et « organiser des rez-de-chaussée actifs, modulables et réversibles » (objectif 10).

Ce document constitue la synthèse de la démarche portée par la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV), la Ville de Genève et la Fondation PAV. Il a vocation à constituer le document de référence sur les ambitions pour les rez-de-chaussée dont le contenu sera intégré dans les cahiers des charges des appels à projets situés sur les terrains de la Fondation PAV.

Consulter la Charte



Étude pour une cohérence architecturale pour les aires A-B-C-D du PLQ Acacias 1

Cette étude, réalisée collectivement par trois bureaux d'architectes genevois en fin d'année 2024, vise à répondre à l'article 12 alinéa 3 du règlement du PLQ qui stipule que « les bâtiments à réaliser dans les aires de localisation des constructions A, C et D doivent faire l'objet d'une réflexion globale et d'un ou plusieurs concours d'architecture conforme aux normes professionnelles. »

L'étude émet des recommandations afin de favoriser la constitution d'un tissu urbain cohérent pour le quartier des Acacias tout en lui laissant la possibilité d'exprimer sa propre identité.

Les prescriptions recommandées pour les aires A-B-C-D s'attachent prioritairement au traitement en termes architectural et urbanistique, de la question des rez-de-chaussée, des éléments constitutifs de l'identité du quartier et des prolongements extérieurs.

L'étude émet également des réflexions, d'une part, sur les prescriptions environnementales pour fixer des exigences « carbone » et, d'autre part, sur les prescriptions organisationnelles pour valoriser la culture du concours d'architecture.

Cette étude permettra notamment d'alimenter les cahiers des charges des premiers concours d'architecture qui devraient être lancés à la fin du 1^{er} semestre 2025.



Gouvernance



© Fred Meyer / Lundul / 13



Conseil de fondation

Une composition renouvelée

La gouvernance de la Fondation PAV est assurée par un Conseil de fondation composé de 18 membres. Il inclut des représentants des Villes 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. Chaque parti représenté au Grand Conseil dispose d'un siège au Conseil de fondation. Le Département du territoire et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) y participent en tant qu'observateurs, sans droit de vote. Le mandat des membres du Conseil de fondation s'est terminé le 31 janvier 2024. De nouveaux membres ont rejoint le Conseil, nommé par le Conseil d'État pour une période allant du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029.

Conseil de fondation (au 31 janvier 2024)

M. Bertrand Reich, Président, depuis le 1^{er} février 2024

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

Mme Isabelle Jacobi Pilowsky, membre spécialiste

Mme Marie-Paule Mayor, membre spécialiste

Mme Laure Peyrot-Stucki⁽²⁾, membre spécialiste, depuis le 1^{er} février 2024

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

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

M. Pascal Ganty⁽¹⁾, membre représentant de Libertés et Justice sociale, depuis le 1^{er} février 2024

Mme Claudia Heberlein-Simonett, membre représentante de Les Vert.e.s genevois.es, depuis le 1^{er} février 2024

Mme Gaëlle Huissout, membre représentante de l'Union démocratique du centre (UDC), depuis le 1^{er} février 2024

Mme Irène Martin-Rivara⁽²⁾, membre représentante de Le Centre, depuis le 1^{er} février 2024

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

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

M. Thomas Zogg⁽²⁾, membre représentant du Mouvement citoyen genevois (MCG)

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

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

Membres du Conseil de fondation jusqu'au 31 janvier 2024:

M. Robert Cramer, Président

M. Julien Barro, membre représentant de Le Centre

M. Jean-Paul Jaccaud, membre spécialiste

M. Nils de Dardel, membre

représentant d'Ensemble à gauche (EAG)

M. Éric Rossiaud, membre

représentant de Les Vert.e.s genevois.es

M. Vincent Schaller, membre

représentant de l'Union démocratique du centre (UDC)

Mme Aleksandra Petrovska, membre représentant de l'Union démocratique du centre (UDC), du 1^{er} février au 17 avril 2024.

Le Conseil de fondation s'est réuni à cinq reprises en 2024.

Bureau du Conseil de fondation

M. Bertrand Reich, 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 sept séances en 2024.

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

⁽¹⁾ Comité d'audit. Président : Aurèle Müller

⁽²⁾ Commission sur les DDP - Présidente : Irène Martin-Rivara

Direction générale

Une équipe
aux compétences clés

L'équipe de la Fondation PAV s'est étoffée en 2024 avec l'arrivée de trois nouveaux collaborateurs, portant à dix, le nombre d'employés qui accompagnent la mise en oeuvre du projet PAV.



©Nicolas Schupfer

De gauche à droite :

- Mme Marie Tran**, chargée de communication digitale
- M. Lionel Bionda**, responsable de périmètre Acacias
- M. Stéphane Fritsch**, chargé de projets en développement immobilier
- Mme Jessica Rumphorst**, chargée de projets en développement immobilier
- M. Joel Ribeiro**, responsable administratif et financier
- M. Cédric Vaezi**, responsable du périmètre Étoile
- Mme Elena Santiago**, assistante de direction
- M. Jean-Pierre Rubini**, chargé de projets en développement immobilier
- M. Vinh Dao**, directeur général
- Mme Pascale Vieux Lautens**, responsable communication



Financement et ressources

La Fondation PAV est autonome
financièrement

498

**MILLIONS
CHF**

VALEUR TOTALE DES
ACTIFS IMMOBILISÉS
AU 31.12.2024

Capitaux

La Fondation PAV a reçu en 2021 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, immédiatement cédés à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) afin de pouvoir disposer de liquidités financières.

Revenus

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 des revenus locatifs des immeubles rachetés aux superficiaires dans le cadre de la libération des contrats de DDP.

Outils financiers

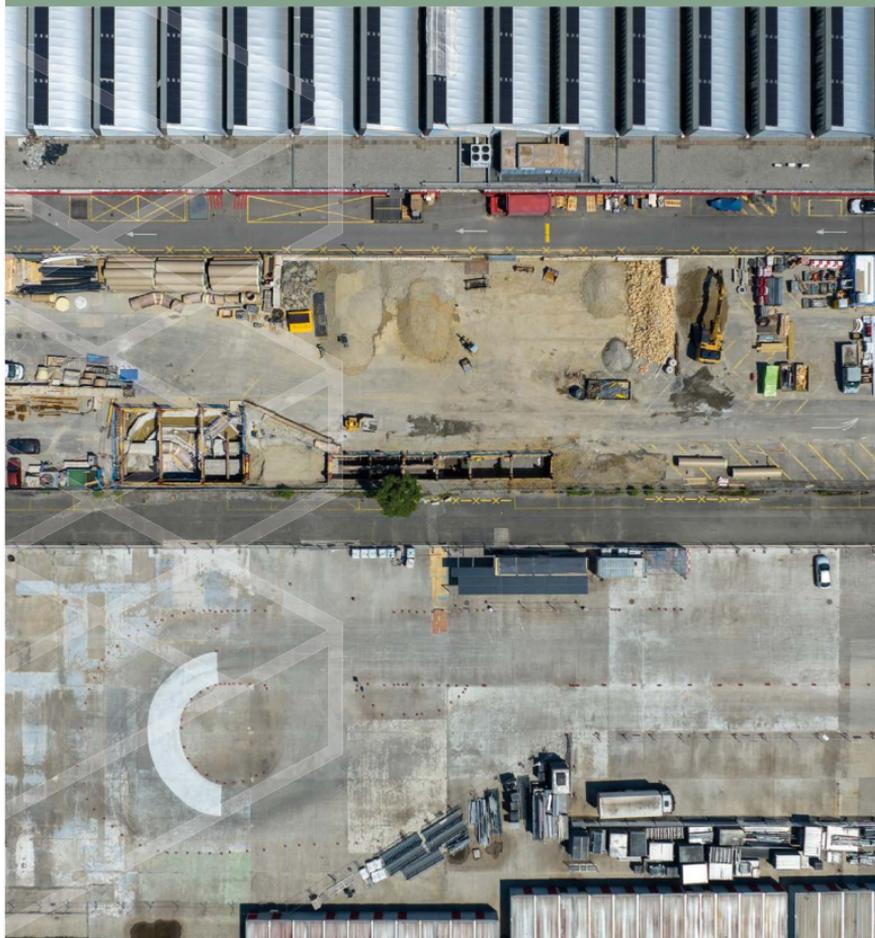
La Fondation PAV peut

- 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.

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 2025.

Patrimoine



© Oliver Riechhauser High 5 Prod



Patrimoine

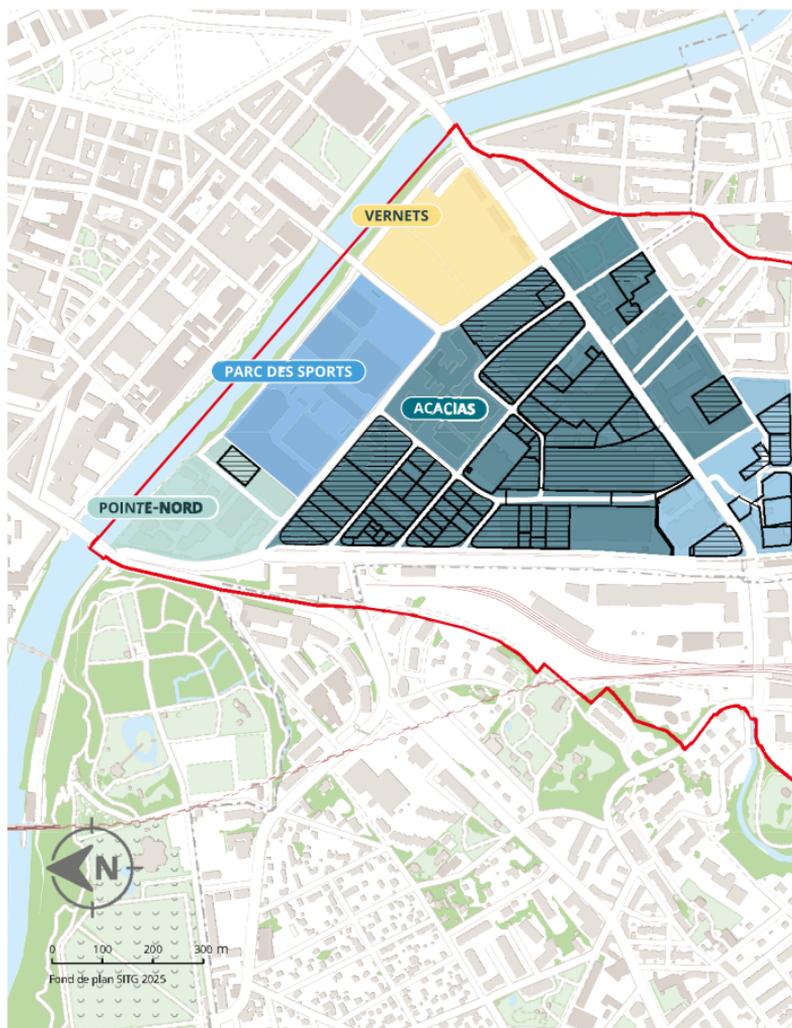
Chiffres-clés*

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



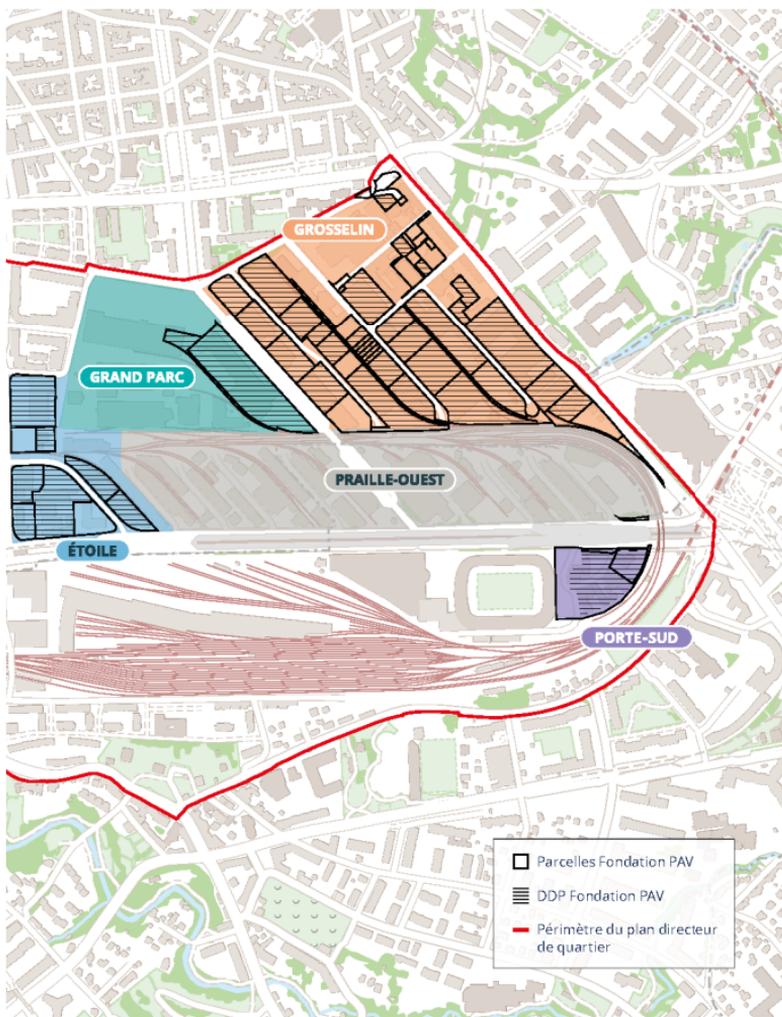
* Au 31.12.2024

Parcelles





La majorité des surfaces brutes de plancher de la fondation est concentrée sur les quartiers Acacias, Étoile et Grosselin.



Projet Praille Acacias Vernets



© Louis Non Skerrett/hoi



L'Opérateur urbain du projet PAV

Un travail d'équipe au service du projet PAV

Dès 2022, la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI se sont regroupées pour piloter et concrétiser l'ambitieux projet Praille Acacias Vernets. Cette démarche novatrice s'est traduite par la mise en place d'un fonctionnement collaboratif par quartier. La structure d'opérateur urbain favorise une approche intégrée dans la conduite des projets par les équipes de chaque entité, selon leurs attributions respectives. Pour matérialiser cette vision organisationnelle, les trois entités sont réunies dans les mêmes locaux, au cœur du périmètre PAV.

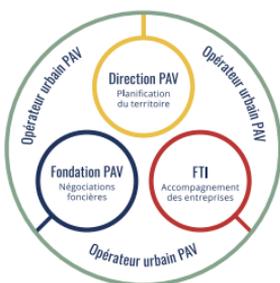
Missions de la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV)

En charge de la planification et de la mise en œuvre du projet urbain Praille Acacias Vernets (PAV), la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV) œuvre dans le respect des objectifs qualitatifs des documents cadre, tels que le Plan directeur cantonal Genève 2030 et le Plan directeur de quartier PAV. Pour atteindre ces objectifs de qualité urbaine, la DPAV agit en étroite collaboration avec les services cantonaux en charge des politiques publiques liées à l'aménagement du territoire, avec les communes et avec l'ensemble des partenaires du projet urbain.

Missions de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

La FTI est un établissement public autonome qui planifie, développe, équipe et gère l'ensemble des périmètres industriels du canton. Elle veille à proposer des surfaces de production à des prix compétitifs, aussi bien pour des artisans que des PME ou des groupes industriels. Elle accompagne l'implantation et le logement des entreprises, favorisant l'émergence de projets immobiliers novateurs et durables, dans un souci de diversité économique et de qualité de vie des utilisateurs.

Partie prenante de l'Opérateur urbain, la FTI coordonne la planification du secteur Praille-Ouest et accompagne les entreprises appelées à être relogées, afin de trouver de nouveaux espaces de production dans ou hors du périmètre PAV.



PROJET

Le projet Praille Acacias Vernets

Quand la ville se régénère

Situé sur les territoires des communes de Genève, Carouge et Lancy, le grand projet urbain Praille Acacias Vernets est l'un des plus ambitieux en Europe et représente le plus grand potentiel de logements du canton de Genève. Le vaste territoire de la zone industrielle et artisanale historique de la Praille-Acacias sera entièrement régénéré. Neuf nouveaux quartiers aux identités fortes et distinctes verront le jour à l'horizon 2060, conjuguant des logements pour tous ainsi que des activités et services accessibles à pied ou en mobilité douce. La nature fera son retour au cœur des quartiers avec la création d'un grand parc propice à la détente et la remise à ciel ouvert de la Drize et de l'Aire. Fondé sur les principes de la ville du 21^e siècle, le projet urbain propose des quartiers responsables, inclusifs, durables et innovants. Il répond en outre aux objectifs du Plan climat cantonal 2030 qui vise la neutralité carbone d'ici 2050. Enfin, il pose les conditions-cadres nécessaires à un développement économique fort dans les secteurs tertiaires et secondaires.

Les objectifs

+ **12'000** LOGEMENTS
dont
5'400 D'UTILITÉ PUBLIQUE

+ **6'000** NOUVEAUX EMPLOIS

+ **3'000** ARBRES

+ **25 KM** DE PISTES
CYCLABLES

+ **5** GROUPES SCOLAIRES

+ **2.5 KM** DE RIVIÈRES
À CIEL OUVERT

+ **1** PARC DE 6 À 8 HECTARES

+ **120'000 M²**
DE RÉSEAU CONTINU
D'ESPACES PUBLICS

Le projet en chiffres

230 hectares
dont

140 de zone industrielle déclassés
en zone affectée à du logement et
à des activités mixtes répartis sur

3 communes:
Carouge, Genève et Lancy

2.1 millions m²
de surfaces brutes de plancher

1.2 million m²
pour du logement

0.9 million m²
pour des activités

84%
sont détenus
par les entités
publiques

16%
sont détenus
par le secteur
privé



Actualités opérationnelles

Temps forts

Entrée en force du PLQ Acacias 1

Adopté par le Conseil d'État le 22 novembre 2023, le PLQ Acacias 1 est entré en force en janvier 2024.

Avec cette étape, la phase opérationnelle démarre en vue de la réalisation des 2'230 logements, des activités et équipements publics prévus dans le quartier. Principalement piétonnier, le quartier sera traversé par la Drize remise à ciel ouvert ; il offrira des équipements publics tels qu'une école primaire, une bibliothèque, une crèche, une ludothèque, un espace de quartier et une grande place publique. Les premiers habitants s'installeront à partir de 2029-2030.



©P.Cointault

PROJET

Pointe-Nord : aménagement de la Voie verte d'agglomération

Ce tronçon longera les quartiers Vernets, Parc des sports et Pointe-Nord, tous compris dans le périmètre PAV ; il se voudra convivial et attractif et accueillera harmonieusement les différents usagers – riverains, piétons, promeneurs, cyclistes – à leur rythme, leur temporalité et leur finalité. Le démarrage des travaux est prévu en 2027.

L'aménagement de la voie verte a fait l'objet d'un concours organisé par la Ville de Genève en 2023. Remporté par le groupement Officina del Paesaggio Sagl, Ingéni SA Genève Carouge, UrbanMoving Ingénierie Sàrl et Ways Ingénierie Sàrl, il a été dévoilé début 2024.



© Officina del paesaggio Sagl / Ingéni SA Genève Carouge / UrbanMoving Ingénierie Sàrl & Ways Ingénierie Sàrl

Étoile et Acacias : première étape de remise à ciel ouvert de la Drize

Les travaux de remise à ciel ouvert de la Drize dans les quartiers Étoile et Acacias, démarrés fin 2023, ont été ponctués en 2024 par deux événements marquants. Le premier, fin mars, a consisté à poser un ouvrage sous la route des Acacias pour assurer le passage de la rivière entre les quartiers Étoile et Acacias. Le second a accueilli le grand public sur le chantier dans le cadre d'une journée découverte, le samedi 5 octobre. La remise à ciel ouvert de la rivière vise à reconstituer la biodiversité, tempérer la ville, limiter les crues et contribuer à la qualité de vie des habitants. Colonne vertébrale de la trame d'espaces publics des futurs quartiers, la Drize s'étendra sur 2,5 km développant des espaces renaturés de 120'000 m². Elle sera longée par une voie verte dédiée à la mobilité douce, des plantations et des espaces de vie. Les travaux de cette première étape, longue de 450 mètres, se termineront fin 2025.



©Loïc Herin



Étoile : les espaces publics se dévoilent

Quartier central du projet PAV, l'Étoile aspire à devenir un point focal vivant et durable, offrant un cadre de vie attractif et diversifié à l'échelle de l'agglomération. Dévoilé en novembre 2024, le projet « Intensité alluviale », proposé par le groupement piloté par l'Atelier Roberta, avec ESM-Ingénierie SA, Hekladonia, Transitec et Les Éclairieurs a été désigné lauréat du concours co-organisé par la Direction Praille Acacias Vernets et la Ville de Carouge pour la conception des futurs espaces publics de l'Étoile. Principalement piétonnier, le quartier proposera une grande place traversée par la Drize, ainsi que des espaces publics hybrides et flexibles. Ces aménagements, adaptés à toutes les générations, répondront à des besoins variés, tant pour la vie quotidienne des résidentes et résidents, des travailleuses et travailleurs mais aussi des usagères et usagers, que pour des activités culturelles. Le début des travaux est prévu en 2028.



© Atelier Roberta

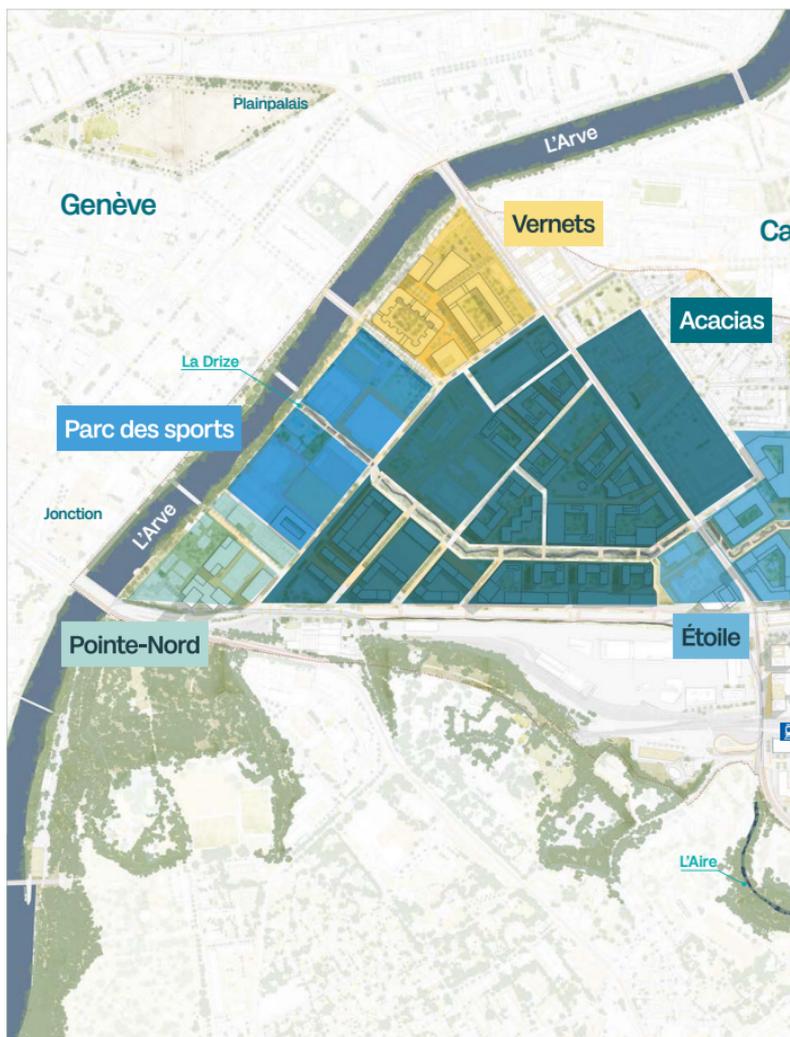
Premier Forum des acteurs du PAV

Pour la première fois depuis son déploiement en 2022, l'Opérateur urbain du projet PAV, composé de la DPAV, de la Fondation PAV et de la FTI, a rassemblé plus de 350 professionnels à l'occasion du Forum des acteurs du PAV qui s'est tenu le 15 février au Pavillon Sici. Placée sous le thème de la transformation des activités économiques dans les futurs quartiers, cette première édition a réuni décideurs, experts de l'urbanisme, professionnels de l'immobilier, concepteurs et représentants de collectifs pour un moment privilégié d'information et d'échanges. Animées par des spécialistes de projets urbains ainsi que de représentants des acteurs publics et privés, deux tables rondes ont permis de croiser les regards portés sur le projet PAV.



© Moneo Giroud

9 nouveaux quartiers





Comptes



© Fred Meyer / Lundul / I3



États financiers consolidés

Des comptes à l'équilibre

Les présents états financiers couvrent la période du 01.01.2024 au 31.12.2024. Ils 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 Fondation Praille-Acacias-Vernets, qui comprend notamment la société TOMALOF SA dont le 100 % du capital-actions est maîtrisé, ainsi que de sa situation financière et des résultats. 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 avec TOMALOF SA

	C 2024	C 2023
Rétrocession de loyers	2'063	2'271
Loyers et droits de superficie	2'889	1'877
Autres produits d'exploitation	4	9
PRODUITS D'EXPLOITATION	4'956	4'157
Charges de personnel	-1'981	-1'453
Charges de fonctionnement	-2'212	-1'250
Autres charges d'exploitation	-172	-35
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	-4'364	-2'739
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	592	1'419
Dotations aux amortissements	-1'858	-1'361
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1'266	58
État locatif des immeubles de placement, net	702	780
Autres produits et charges financiers	6'350	-591
RÉSULTAT FINANCIER	7'052	190
RÉSULTAT NET	5'786	247

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

COMPTES

Bilan consolidé

	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26'732	14'259
Créances	1'898	1'354
Autres actifs financiers courants	2'159	5'442
Comptes de régularisation actif	254	186
ACTIF CIRCULANT	31'043	21'241
Immobilisations corporelles	444'300	429'663
Immeubles de placement	53'946	44'730
ACTIF NON CIRCULANT	498'246	474'393
ACTIF	529'289	495'635
PASSIF		
Fournisseurs et autres créanciers	83	108
Comptes de régularisation passif	272	203
PASSIF COURANT	355	311
Emprunts bancaires	27'825	-
Participations de tiers aux impenses	850	850
PASSIF NON COURANT	28'675	850
FONDS ÉTRANGERS	29'030	1'161
Capital de dotation	486'382	486'382
Résultat reporté	8'092	7'845
Résultat net	5'786	247
FONDS PROPRES	500'260	494'474
PASSIF	529'289	495'635

Situation nette consolidée

	CAPITAL DE DOTATION	RÉSULTAT REPORTÉ	RÉSULTAT NET	TOTAL
AU 31 DÉCEMBRE 2023	486'382	7'845	247	494'474
Transfert résultat reporté	-	247	-247	-
Résultat net			5'786	5'786
AU 31 DÉCEMBRE 2024	486'382	8'092	5'786	500'260



Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2024	2023
RÉSULTAT NET	5'786	247
Éléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
Amortissements	1'858	1'361
Variations de JV des immeubles de placement	-6'496	590
Autofinancement	1'148	2'198
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-655	-389
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION	493	1'809
Acquisition d'immobilisations corporelles	-15'083	-6'585
Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations	-762	-4'608
Participations de tiers aux impenses	-	850
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS	-15'845	-10'343
FLUX DE TRÉSORERIE LIBRES	-15'352	-8'533
Emprunt bancaire	27'825	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AU FINANCEMENT	27'825	-
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	12'473	-8'533
Trésorerie en début de période	14'259	22'793
Trésorerie en fin de période	26'732	14'259

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 55'997 millions de francs à charge de la Fondation PAV et 18'289 millions de francs en faveur 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 2024, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que les notes relatives aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés ci-joints 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 d'activité, 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 consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes consolidés 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 des 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.



Cour des comptes
République et Canton de Genève

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 liquider le 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 NAS-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-et-appoint-à-la-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 3 mars 2025

Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Margaux Lagarde
Expert-réviseur agréée

COMPTES



Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable et composée en majorité de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés). Elle 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 3 mars 2025

Pierre Henri Pingeon
Président

Sophie Forster Carbonnier
Magistrate

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 relatives aux états financiers consolidés.

© FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS, 2025

GRAPHISME ET RELECTURE: DE FACTO COMMUNICATION
IMPRIMEUR : NBMEDIA
400 EXEMPLAIRES

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

**Fondation
Praille-Acacias-Vernets**

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

fondationpav.ch



 *LinkedIn*