



Date de dépôt : 12 août 2025

Rapport
de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le
projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activité de
la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2024

Rapport de Raphaël Dunand (page 3)

Projet de loi (13642-A)

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.

Rapport de Raphaël Dunand

Lors de sa séance unique du 4 juin 2025, la commission d'aménagement du canton, présidée par M. Florian Dugerdil, a examiné le projet de loi approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernet (FPAV) pour l'année 2024.

Au cours de cette audition, il a été démontré que la FPAV présente un bilan 2024 positif, marqué par une transition réussie vers la phase opérationnelle. Le projet, à la fois ambitieux et complexe, bénéficie d'un encadrement solide.

L'attribution des droits de superficie se fait sur des critères qualitatifs, un partenariat public-privé fort et une volonté affirmée de développer un quartier durable, de qualité et attractif, répondant aux besoins de l'ensemble de la population.

Malgré certains défis liés au calendrier, au relogement des entreprises et à l'occupation transitoire des terrains, la FPAV se montre confiante et engagée dans ce vaste projet de transformation urbaine.

La commission, à l'unanimité, a approuvé le projet de loi tel qu'il a été présenté et vous recommande d'en faire de même.

Audition de la FPAV

- **M. Bertrand Reich, président**
- **M. Vinh Dao, directeur général**

Le président accueille les auditionnés et leur cède la parole.

M. Reich indique que le PAV a pour ambition de constituer une ville idéale en matière de qualité de vie, de logement, d'aménagement du territoire et de réalité économique. En 2024, la FPAV a poursuivi la mise en œuvre du projet et s'est rapprochée de la phase opérationnelle. Il annonce qu'ils entrent désormais dans la concrétisation du projet, le PLQ du PAV ayant été adopté et sa mise en œuvre étant imminente.

M. Dao rappelle que l'année 2024 marque la quatrième année d'existence de la fondation. Il précise qu'il s'est agi d'une année de transition sur plusieurs axes. L'entrée en force du PLQ en 2024 a permis le lancement de phases préopérationnelles. Il indique que 2024 a également été l'année de l'entrée en fonction du nouveau conseil de fondation et de ses nouveaux membres. Il mentionne le travail effectué sur des documents stratégiques, notamment la convention d'objectifs avec le Conseil d'Etat. L'équipe a été renforcée et compte désormais une trentaine de collaborateurs.

Sur le plan opérationnel, il explique que des droits de superficie ont été rachetés sur l'ensemble du périmètre du PAV, avec un focus particulier sur les zones les plus actives, à savoir les Acacias et l'Etoile. Il indique que les actes concernant le campus Pictet ont pu être finalisés. Une nouvelle autorisation de construire est entrée en force début 2025. Il se réjouit de la dynamique en cours, souligne la qualité du projet du PAV et note que les entreprises concernées s'en déclarent satisfaites. Il conclut en affirmant que le bilan est très positif, y compris sur le plan financier.

Un commissaire UDC demande si l'activité principale de la FPAV consiste à répartir les droits de superficie.

M. Reich répond que les trois missions de la FPAV sont : le rachat de droits de superficie, leur attribution, ainsi que l'assurance d'un niveau de qualité élevé.

Un commissaire UDC demande quelle est la durée de vie de la FPAV.

M. Reich indique que la fondation a un horizon de 40 ans. Il précise qu'il s'agit du plus grand projet de mutation urbaine en centre-ville en Europe, visant à créer 12 000 logements, 5000 places de travail, le tout dans une logique de partenariat public-privé, en collaboration avec des entreprises privées. Il ajoute qu'il s'agit d'un marché de construction représentant 10 milliards de francs. A l'issue des 40 ans, l'Etat reprendra la main et la fondation sera dissoute.

Un commissaire UDC dit avoir entendu le chiffre de 12 000 logements, alors qu'il lit dans le rapport qu'il s'agit de 7750 logements.

M. Dao précise qu'il s'agit de 7750 logements LUP sur les terrains de la fondation, mais que le total est bien de 12 000 logements sur l'ensemble du périmètre.

M. Reich ajoute que la FPAV couvre 60% du périmètre et que la fondation développera 1,2 million de mètres carrés bruts de surfaces nettes de plancher.

Un commissaire UDC demande si la FPAV a pour but de répartir les droits de superficie puis d'être dissoute. Il demande ce qu'il en est s'il distribue le dernier droit de superficie la dernière année et que l'immeuble n'est pas encore construit.

M. Reich dit que 40 ans est un plafond et qu'ils vont essayer d'y parvenir le plus rapidement possible. Ensuite, cela reviendra à l'Etat.

Un commissaire UDC indique qu'il aurait souhaité que la commission dispose d'un rétroplanning de la FPAV, compte tenu de l'ambition du projet de restructuration.

M. Dao précise que la FPAV ne détient qu'une partie de l'historique du projet. Concernant le passé, il rappelle que les entreprises actuellement présentes doivent être relogées. Pour l'avenir, des PLQ sont nécessaires afin de pouvoir attribuer les droits de superficie, ce qui échappe à leur maîtrise directe. Il indique qu'ils ont réuni les équipes de la FTI, de l'Etat et de la FPAV pour assurer un bon alignement de toute la chaîne de production. Il insiste sur la nécessité de coordonner l'ensemble de cette chaîne.

Un commissaire UDC précise qu'il ne remet pas en cause l'efficacité de la FPAV.

M. Reich répond qu'ils ont défini des objectifs, mais qu'ils doivent encore s'assurer de la faisabilité des étapes à venir. Il espère toutefois pouvoir fournir prochainement des dates clés.

Un commissaire socialiste demande à quel niveau de détail en sont les projets au moment de l'attribution des droits de superficie. En particulier, est-ce que les projets indiquent déjà quelle typologie de logements sera construite et quels seront les loyers cibles afin que la fondation puisse choisir en fonction ?

M. Reich explique que, comme il s'agit d'un projet à caractère public, les droits de superficie sont attribués via des appels à candidatures. Il souligne que les objectifs doivent être clairement définis, mais que les aspects financiers sont exclus : il ne s'agit pas d'une vente aux enchères. Les critères seront qualitatifs. L'objectif est de favoriser des projets utiles aux citoyens et au quartier. Ils recherchent donc des concepts qualitatifs, et se sont entourés de prestataires pour les accompagner dans cette démarche. Ils réfléchissent également à la taille des lots qui seront mis en concurrence. Il insiste sur la volonté d'impliquer des acteurs locaux, tant pour la conception que pour la construction. Il précise que le délai de réponse sera suffisamment long pour permettre aux candidats de bien se préparer.

Un commissaire socialiste demande s'il existe des critères environnementaux, ainsi que des critères relatifs aux loyers qui seront proposés ou au prix au m², sur la qualité et la taille des logements.

M. Reich répond qu'ils définiront des critères de qualité en fonction des PLQ. Il précise qu'en 2023, une charte sur la qualité architecturale a été élaborée. Il indique que l'objectif est de promouvoir des projets offrant davantage que de simples logements, en intégrant également des espaces d'activité. Il ajoute que d'autres types d'activités seront exigées, et qu'ils examineront les propositions en ce sens. Les enjeux sociaux et environnementaux seront également pris en compte.

Un commissaire socialiste souligne que les choix opérés auront un impact majeur sur les constructions et sur leur accessibilité. Il ressort de la politique d'attribution que la fondation compte remettre 40% des droits de superficie à des acteurs privés, qui ne sont pas des acteurs sans but lucratif. 40%, cela représente une part très importante pour qu'elle soit laissée à des acteurs autres que les fondations ou les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, alors qu'une grande partie du PAV appartient déjà à des privés. Quels seront donc les critères d'attribution ?

M. Reich indique que cela dépendra de la qualité des projets présentés. Il précise que 60% seront attribués à des acteurs actifs dans le logement social, tandis que les 40% restants seront ouverts à tout type d'acteur. Il évoque leur expérience dans l'attribution de projets de logements étudiants, où plusieurs soumissionnaires avaient été évalués, et où celui proposant la meilleure qualité de projet avait été retenu. Il précise que l'évaluation est effectuée par un groupe de spécialistes, le conseil de fondation se contentant de valider le choix.

Le commissaire socialiste rappelle que le non-lucratif ne se limite pas au logement social. Quelle typologie de logements sera construite dans les tours, et qui sera le développeur ?

M. Reich répond qu'il s'agira de tours mixtes, comprenant des logements et des bureaux. Il indique que ce choix permet une occupation du bâtiment tout au long de la journée et de la nuit. Il précise que les derniers étages devront être accessibles au public et accueilleront des restaurants ou autres espaces ouverts, et non des logements de luxe, afin que l'ensemble de la population puisse profiter de la vue depuis 170 mètres de hauteur.

Un commissaire socialiste demande à quelle catégorie de logements ces constructions correspondront.

M. Dao répond que cela est défini par la loi, qu'ils appliquent. Il rappelle que les 62% de LUP en zone de développement ne sont pas des logements vides, mais répondent aux besoins de diverses catégories de population. Il précise que l'objectif n'est pas d'implanter des LUP en zone ordinaire, mais bien de respecter le cadre légal.

Un commissaire socialiste affirme que les loyers envisagés dans la tour Pictet ne seraient même pas accessibles aux employés de la fondation.

M. Dao répond que des objectifs de loyers ont bien été fixés.

Un commissaire socialiste demande à recevoir ces objectifs de loyers et s'interroge également sur le nombre de LUP et de LUP-4 prévus dans le premier îlot.

M. Dao indique qu'il n'y a pas de LUP-4 prévus dans le premier îlot.

Un commissaire socialiste, faisant référence à la modification de la loi sur la CPEG, s'interroge sur le nombre de terrains que cette dernière aurait demandé dans le périmètre du PAV.

M. Dao répond que la FPAV n'est qu'un maillon dans ce processus et qu'il ne dispose pas de cette information. Il précise qu'aucune sollicitation de la part de la CPEG n'a eu lieu depuis 2021, ce qu'ils interprètent comme le signe que la CPEG dispose déjà d'un nombre suffisant de terrains.

M. Reich indique que la CPEG dispose d'un terrain dans le secteur Acacias 1 et qu'elle y a des projets de développement.

Un commissaire socialiste rappelle que l'objectif est de permettre à la CPEG de développer du logement social et durable, tout en évitant à l'Etat de devoir procéder à une recapitalisation. Quel type de soutien est apporté aux communes qui doivent participer au développement du PAV ?

M. Reich indique que les communes siègent au sein du conseil de fondation de la FPAV et participent activement aux travaux. Il rappelle que l'ambition du projet a été validée par des votations populaires. Il précise toutefois que la FPAV ne dispose d'aucune compétence en matière d'aménagement du territoire et que les lois en vigueur s'appliquent. Les équipements publics et les infrastructures relèvent de la responsabilité des communes, avec lesquelles la FPAV collabore étroitement. Il reconnaît que cela constitue un défi aussi bien pour la fondation que pour les communes concernées.

Un commissaire socialiste remercie les auditionnés pour leur rapport annuel. Il relève toutefois qu'un aspect présent dans le rapport précédent a disparu cette année : celui de l'occupation provisoire, notamment aux Portes Sud, un secteur qui sera développé en dernier. Il souligne que cette occupation engendre d'importantes nuisances, et s'étonne de l'absence de concertation à ce sujet. Il rappelle qu'en 2025, le Village du Soir est toujours présent sur le site.

M. Reich répond qu'il s'agit d'une question passionnante et d'un véritable enjeu. Il indique que la fondation a été interpellée par le Grand Conseil de la Nuit. Un équilibre doit être trouvé entre les activités nocturnes et culturelles, qui ne doivent pas se faire au détriment des habitants. Il précise que certains lieux seront pérennisés, d'autres évolueront. Des activités culturelles et nocturnes auront leur place, mais leur localisation reste à définir – peut-être du côté de Praille Ouest. Il cite en exemple le Grand Central d'Antigel, installé cette année dans un ancien garage grâce à une collaboration entre trois communes. Ce bâtiment accueillera ensuite une entreprise, avant d'être démoli pour faire place à du logement. Il conclut en précisant que la place des activités dans le périmètre du PAV est encore en réflexion.

Un commissaire PLR demande, dans l'hypothèse où la FPAV serait soumise au régime des marchés publics, comment elle s'y adapterait et si elle serait en mesure d'y répondre.

M. Reich répond que cela ne relève pas du marché public. Il souligne que, depuis qu'il préside la FPAV, il veille à garantir un accès équitable : tout le monde peut déposer un projet, mais tout le monde n'obtiendra pas un droit de superficie. Il précise qu'il y aura nécessairement des déçus, mais espère qu'il n'y aura pas de fâchés, car le choix sera fondé sur la qualité du projet – « que le meilleur gagne », dit-il, notamment en ce qui concerne les concessions.

Un commissaire PLR interroge alors sur les critères de qualité : comment seront-ils définis pour garantir que la sélection ne dépend pas du prix de la rente ?

M. Reich précise que la rente est fixée à l'avance et qu'elle n'évoluera pas. Les éléments variables sont non financiers. Il ajoute que les critères porteront donc sur des aspects qualitatifs : le type d'habitat, les prolongements extérieurs, la qualité architecturale et les principes urbanistiques.

M. Dao précise que, puisqu'il s'agit d'une zone de développement, une table a été mise en place : les prix des rentes sont donc connus. Concernant la qualité des projets, il indique qu'ils souhaitent être « surpris en bien » : ils espèrent recevoir des propositions originales, exigeant un haut niveau de détail dans les cahiers des charges. Cela concerne la création de 3500 logements pour 5000 habitants. Il insiste sur leur volonté de susciter la créativité des maîtres d'ouvrage, afin de bâtir un quartier répondant aux enjeux sociaux et environnementaux.

Un commissaire PLR demande si, dans 40 ans, les touristes viendront visiter Genève en raison de l'éblouissement provoqué par l'architecture du PAV.

M. Reich répond que la ville idéale doit à la fois être agréable à vivre et digne d'être visitée. Il évoque la création d'un parc de 6 à 8 hectares et espère que les visiteurs souhaiteront se promener le long de la Drize. Il rêve que les concours lancés par la FPAV attirent des architectes audacieux. Il ajoute qu'à Bâle et Zurich, certaines tours atteignent 220 mètres de hauteur, et qu'ils visent une qualité équivalente, y compris sur le plan architectural.

M. Dao souligne qu'ils reçoivent déjà de nombreuses demandes de visites de délégations, qu'elles soient issues de cantons voisins ou de l'étranger. Il estime que le projet est porteur d'espoir.

Un commissaire PLR s'enquiert de l'appétence des occupants actuels et dit percevoir certaines résistances. Il exprime l'espoir que l'audace et l'originalité retrouveront leur place dans ce projet.

M. Reich répond que la réalité sur le terrain est très diverse : certaines entreprises sont satisfaites d'être là, tandis que d'autres adoptent une posture opportuniste en attendant de voir les propositions de relogement. Il entend aussi des témoignages de personnes souhaitant quitter les lieux, mais ne trouvant pas de solution, alors que des entrepreneurs ayant créé des lieux d'accueil peinent à trouver des occupants.

M. Dao reconnaît que la question est complexe, en raison de la grande diversité des acteurs concernés : certains sont propriétaires, d'autres locataires, et les secteurs d'activité varient fortement. Il souligne cependant que l'état d'esprit général est positif. La FPAV « plante beaucoup de graines » et respecte la volonté de ceux qui souhaitent partir. Il rappelle que ce sont les PLQ qui déclenchent les dynamiques de mutation, et mentionne que la fondation gère actuellement 35% du périmètre aux Acacias. Il insiste sur la nécessité d'être réactif à toutes les éventualités.

Le président remercie les auditionnés de leur présence.

Votes

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13642 :

Oui : 14 (2 UDC, 4 PLR, 1 LJS, 2 MCG, 3 S, 2 Ve)

Non : —

Abstentions : —

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Préambule pas d'opposition, adopté

Article unique pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13642 :

Oui : 14 (2 UDC, 4 PLR, 1 LJS, 2 MCG, 3 S, 2 Ve)

Non : —

Abstentions : —

Le PL 13642 est accepté.