



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2026

Projet de loi **approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-** **Vernets (FPAV) pour l'année 2025**

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 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du
22 septembre 2017;
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 (FPAV) pour
l'année 2025;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-
Vernets (FPAV) du 9 mars 2026,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour
l'année 2025 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 de d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : FPAV) pour l'exercice 2025.

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 (DDP) 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. CHIFFRES CLÉS

- 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% activités;
- 7 750 logements potentiels (estimation consolidée sur l'ensemble du périmètre);
- une valeur totale des actifs immobilisés de 550 millions de francs au 31 décembre 2025 (contre 498 millions fin 2024).

3. 2025 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA FPAV

L'année 2025 a marqué une étape déterminante dans l'avancement du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), confirmant le passage d'une phase d'étude et de planification à une phase pleinement opérationnelle.

Les premières réalisations concrètes – chantiers de logements, renaturation de la Drize, début des opérations de grande hauteur – rendent désormais visible la transformation du territoire et l'ambition portée par le projet PAV depuis 20 ans.

Dans ce contexte, la FPAV a poursuivi son rôle central dans la transition foncière et la mise en œuvre des conditions-cadres nécessaires à l'émergence des futurs quartiers.

En 2025, la FPAV a renforcé sa maîtrise foncière par de nouvelles acquisitions de droits de superficie, permis la concrétisation de projets d'importance, accompagné le lancement de chantiers majeurs et contribué à des avancées significatives dans les domaines de la durabilité, de la qualité urbaine et de l'urbanisme transitoire.

L'année a également été marquée par des étapes clés, notamment dans l'avancement de la mise en œuvre du plan localisé de quartier (PLQ) Acacias 1 et dans la planification du PLQ Etoile 2.

Pleine de réalisations tangibles et de perspectives prometteuses, l'année 2025 confirme la capacité de la FPAV à soutenir, structurer et impulser la régénération de ce territoire stratégique pour l'avenir du canton.

4. OPÉRATIONS FONCIÈRES

ACHAT DE DDP

L'année 2025 a été marquée par un accroissement substantiel de la maîtrise foncière de la FPAV, permettant à terme la réalisation de près de 680 nouveaux logements.

- exécution de la promesse d'achat à terme du 7 février 2022 des copropriétés DDP 3150 n^{os} 161 et 162, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45;
- exécution de l'acte d'achat à terme du 21 août 2024 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;
- acquisition des droits de copropriété du feuillet DDP 3150 n^o 150, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45;

- acquisition des droits de copropriété du feuillet DDP 3234 n° 20, sis sur la parcelle 3181 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5C;
- acquisition du DDP 4099, sis sur la parcelle 4098, de Genève-Plainpalais, route des Acacias 41;
- acquisition du DDP 2894, sis sur les parcelles 2935 et 2936, de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 15;
- échange entre la parcelle 3529 de Carouge (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)) et une quote-part (22%) des parcelles 2936 et 4098 de Genève-Plainpalais;
- acquisition du DDP 3907, sis sur la parcelle 3864 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 17 et 21, 17A;
- acquisition des droits de copropriété du feuillet DDP 3150 n° 143, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45;
- acquisition du DDP 2114 sis sur la parcelle 2131 de Carouge, chemin du Faubourg-de-Cruseilles 7-9.

ATTRIBUTION DE DDP

En 2025, plusieurs DDP ont été constitués dans le cadre du développement du quartier de l'Etoile :

- DDP 3607 (Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG)) – 24 684 m² SBP.
- DDP 3608 (Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV)) – 9 256 m² SBP.
- DDP 3609 (Retraites Populaires) – 8 406 m² SBP.

Ces DDP permettent le développement de projets de logements, d'activités, de commerces et d'équipements publics conformément au PLQ Etoile 1.

5. ACTUALITÉS OPÉRATIONNELLES

L'année 2025 a été jalonnée d'avancées majeures, témoignant de l'accélération du projet PAV et de son inscription progressive dans le territoire.

OUVERTURE DE CHANTIERS

En novembre 2025, à la suite des signatures des contrats de DDP, les chantiers des bâtiments A, B et C de l'îlot A du PLQ Etoile 1 ont débuté.

Le programme comprend 319 logements, 4 500 m² d'activités commerciales, 1 700 m² d'équipement public pour une crèche municipale, s'articulant autour d'une cour centrale en pleine terre, réaménagée et arborée, au centre de laquelle sera préservée et réaffectée la Maison Baron en équipement communal socio-culturel.

Les bâtiments répondent aux exigences de la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale adoptée par la FPAV.

ACCORD POUR LE DÉVELOPPEMENT DES 2 TOURS EMBLÉMATIQUES DU PROJET PAV

En juin 2025, la FPAV a signé les accords pour le développement des 2 tours emblématiques du quartier de l'Etoile, culminant à 175 m et 170 m.

Chacune des tours sera développée dans le respect de son cahier des charges directeur et des ambitions définies par la FPAV dans sa Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

RENATURATION DE LA DRIZE – PLQ ACACIAS 1

Le 25 novembre 2025, la première étape de la remise à ciel ouvert de la Drize a été inaugurée, permettant la renaturation de 450 mètres de rivière et la création de cheminements piétons et cyclables, tout en aménageant des zones de détente et des espaces publics de qualité en amont de la réalisation des logements.

La FPAV a contribué au projet en cédant les terrains nécessaires à sa réalisation.

MANDAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE – PLQ ACACIAS 1

Propriétaire majoritaire du PLQ Acacias 1, la FPAV s'engage à jouer un rôle central dans la réalisation de ce nouveau quartier dont la qualité sera reconnue par ses futures habitantes et futurs habitants.

A cet effet, un mandat de maîtrise d'œuvre urbaine a été attribué à un groupement de mandataires piloté par l'agence d'urbanisme l'AUC, de réputation internationale. En vue d'une cohérence d'ensemble, ce groupement a pour mandat d'établir le référentiel environnemental ainsi que les règles spatiales et urbanistiques destinées à alimenter les cahiers des

charges des futurs appels pour la désignation des superficiaires ainsi que ceux des concours d'architecture.

URBANISME TRANSITOIRE

La FPAV soutient les pratiques liées à l'urbanisme transitoire. En activant temporairement des sites voués à la démolition, l'urbanisme transitoire permet d'expérimenter de nouveaux usages, de préfigurer les futurs quartiers et de maintenir un mouvement collectif en amont de la phase de réalisation.

Depuis 2023, plusieurs bâtiments et locaux propriétés de la FPAV ont été mis, à titre temporaire, à disposition de divers acteurs pour, à titre d'exemple, la création d'un Espace intercommunal jeunesse (EIJ), l'accueil du Grand Central du festival Antigél, l'ouverture d'un espace de création par la coopérative Ressources Urbaines, ou encore l'accueil du programme interdisciplinaire « Quartiers en chantier » de la HES-SO Genève pour des présentations d'étudiantes et étudiants.

TEMPS FORTS DU PROJET PAV

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

- l'inauguration de la première étape de la remise à ciel ouvert de la Drize sur 450 mètres;
- la pose de la première pierre du nouveau bâtiment de l'Université de Genève (UNIGE) aux Vernets qui accueillera, dès 2029, 3 000 étudiantes et étudiants des facultés d'économie et de management (GSEM) et des sciences de la société (SDS), de même que 500 collaboratrices et collaborateurs de l'institution;
- l'élaboration du PLQ Etoile 2, dont la présentation au Conseil d'Etat en vue de son adoption est prévue en 2026;
- l'organisation des communications et des présentations publiques au Pavillon Sicli, dont notamment la 2^e édition du forum des acteurs du PAV qui a réuni quelque 400 professionnelles et professionnels.

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

Annexe :

Rapport d'activité 2025 de la FPAV

Fondation

**Prairie
Acacias
Vernets**

2025

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 Carouge, Genève 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
Nicolas Walder 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 foncières et immobilières	8
Actualités opérationnelles	10
Durabilité et qualité de vie	14
Urbanisme transitoire	16
Gouvernance et patrimoine	18
Conseil de fondation	19
Direction et équipe	20
Financement et ressources	21
Patrimoine et chiffres-clés	22
Praille Acacias Vernets	24
Le projet PAV	25
9 nouveaux quartiers	26
Actualités	28
Comptes	32
États financiers consolidés	
<ul style="list-style-type: none"> • Compte de résultat consolidé • Bilan consolidé • Situation nette consolidée • Tableau des flux de trésorerie consolidé • Engagements hors bilan • Rapport de l'organe de révision 	

Nicolas Walder

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



Un projet qui devient réalité

L'année 2025 marque une étape décisive pour le projet PAV. Ce qui, pendant de nombreuses années, a été pensé, débattu et planifié, s'incarne désormais dans des réalisations concrètes et visibles. En prenant mes fonctions de Conseiller d'État en fin d'année, j'ai constaté avec enthousiasme que le PAV passe progressivement du statut de grand projet urbain à celui d'une ville qui se réalise.

La remise à ciel ouvert des premiers 450 mètres de la Drize en est l'illustration la plus emblématique. Ce geste fondateur traduit un choix clair, celui de remettre le vivant au cœur de la ville et de démontrer que densité et qualité de vie ne s'opposent pas. Le PAV s'affirme ainsi comme un véritable laboratoire de la transition écologique où la nature structure le projet urbain. Parallèlement, les chantiers avancent. À l'étoile, la construction de trois bâtiments de logements sur l'îlot A a débuté. Avec les Vernets, ces quartiers se préparent à accueillir leurs premiers habitants et de nouvelles activités économiques. Peu à peu, je constate que les lieux s'animent, les usages se dessinent et une nouvelle vie sociale s'organise. Avec la planification des premiers bâtiments de grande hauteur, 2025 marque également un moment charnière dans l'évolution du paysage urbain et suggère déjà la future silhouette du canton.

Ces avancées sont le fruit d'un travail collectif et d'un pilotage exigeant, porté conjointement par la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI, en étroite collaboration avec les communes de Carouge, Genève et Lancy. Depuis cinq ans, la Fondation PAV a su donner un cadre clair et transparent, indispensable à la conduite d'un projet de cette ampleur.

2025 nous aura donc permis de prendre conscience, toutes et tous, que le travail acharné mené depuis de nombreuses années devient réalité. Le PAV n'est pas seulement un projet de renouvellement urbain. Il incarne une vision et une réelle ambition collective : celle de créer neuf nouveaux quartiers pensés pour toutes et tous, capables de répondre aux défis climatiques, sociaux et urbains de notre canton. Ce projet peut et doit démontrer qu'une ville dense peut être accueillante, généreuse et attentive à la qualité de vie. Les défis sont encore nombreux et je me réjouis de les relever avec tous les partenaires. Je m'engage, avec eux, à poursuivre cette transformation avec exigence, sens du dialogue et confiance dans l'intelligence collective.



Bertrand Reich

Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets



Une année symbolique

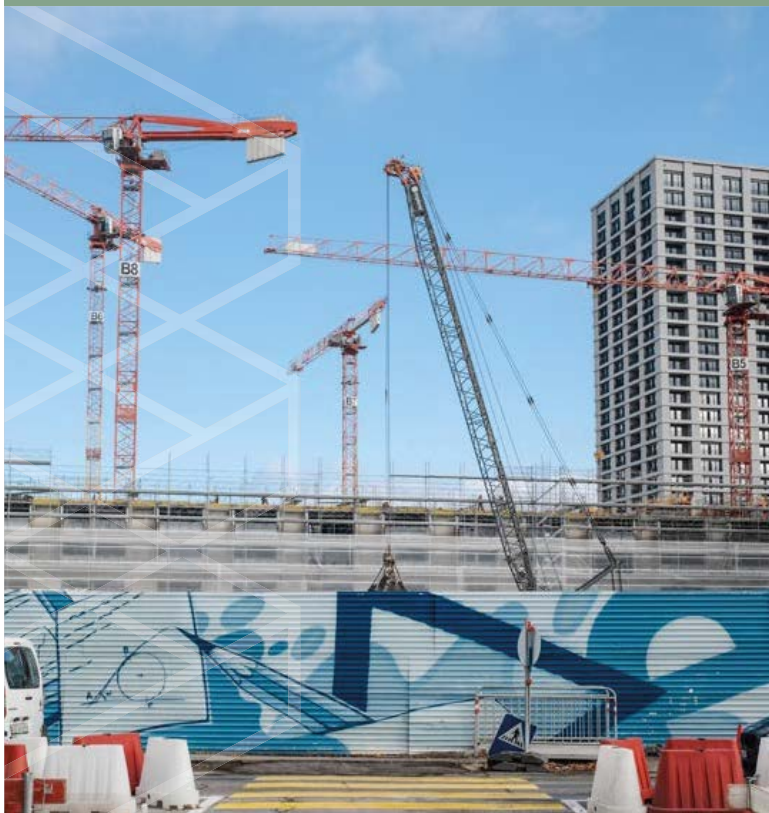
L'année 2025 marque une étape significative dans le développement du projet Praille Acacias Vernets. Après les phases de planification, les transformations engagées gagnent en lisibilité et s'inscrivent désormais concrètement dans le territoire, à l'image de la renaturation de la Drize.

Dans ce contexte, la Fondation PAV poursuit pleinement son rôle institutionnel. Avec la Direction Praille Acacias Vernets et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), organisés selon le modèle d'opérateur urbain, elle agit de manière transversale et efficace, en garantissant la cohérence d'ensemble, tout en veillant à l'articulation entre les multiples acteurs impliqués et à la fidélité du projet à ses principes fondateurs. Cette mission exige rigueur, capacité d'adaptation, sens du dialogue et de la co-construction. Elle s'appuie sur l'engagement d'une équipe dont la diversité des compétences et le professionnalisme constituent un atout déterminant. Leur investissement continu permet de faire avancer un projet d'une ampleur exceptionnelle dans un cadre maîtrisé et cohérent.

L'année écoulée a confirmé l'importance d'une approche attentive aux usages et aux temporalités. Le développement des équipements publics et l'attention portée aux espaces de rencontre ainsi que les projets d'urbanisme transitoire contribuent à faire vivre le territoire tout au long de sa transformation. A cela s'ajoute le débat citoyen engagé autour de la future silhouette urbaine de Genève liée à la grande hauteur. Cette dynamique favorise l'appropriation progressive du projet par les Genevoises et Genevois et nourrit un débat public légitime, reflet de l'importance que revêt le projet PAV pour l'avenir de Genève.

L'année 2025 a été marquée par une évolution au sein de notre Conseil de fondation, avec le départ du conseiller d'État Antonio Hodgers et l'arrivée de son successeur Nicolas Walder. Je tiens à saluer l'engagement et le soutien d'Antonio Hodgers en faveur du projet Praille Acacias Vernets. Son implication a constitué un appui essentiel pour la Fondation PAV. C'est également l'occasion de souhaiter la bienvenue à son successeur et de me réjouir de poursuivre, avec lui, le dialogue et la collaboration au service de ce projet structurant. Je tiens enfin à remercier chaleureusement tous nos partenaires, les communes de Carouge, Genève et Lancy, l'État de Genève, ainsi que nos équipes et les membres du Conseil de fondation pour leur investissement et leur travail de qualité.

Activités



© Nels Ackermann | Lumifit | Chamber-Quai Verneis



Vinh Dao

Directeur général de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets



Un territoire où les opportunités se concrétisent

Cinq ans se sont écoulés depuis les débuts de la fondation et 20 ans que le projet PAV s'est invité dans le débat public, des années de travail intense qui portent aujourd'hui leurs fruits. En effet, l'année 2025 représente une étape-clé puisqu'elle matérialise cette vision urbanistique avec la réalisation des premiers bâtiments et l'accueil des premiers habitants et travailleurs qui démontrent la volonté de créer les quartiers de demain : vivants, durables et accessibles.

L'ensemble témoigne d'un projet pleinement opérationnel où les opportunités se concrétisent. J'en veux pour preuve la fin du chantier Campus Pictet de Rochemont et ses abords, la première étape de remise à ciel ouvert de la Drize, les accords pour le développement des deux tours emblématiques du projet PAV ainsi que l'ouverture d'un nouveau chantier de logements dans le quartier de l'Étoile. Ces exemples de réalisations s'inscrivent dans une dynamique appelée à se poursuivre, avec de nouveaux projets qui entreront en phase opérationnelle dès 2026.

Menées en collaboration étroite avec les communes, les maîtres d'ouvrage et les différents services de l'État, ces avancées illustrent non seulement une réelle capacité collective à garantir la qualité architecturale et la cohérence urbanistique, mais également à maintenir un haut niveau d'exigence environnementale et sociétale tout en garantissant des conditions économiques et temporelles. Des partenariats qui soulignent aussi la fiabilité et la crédibilité de la fondation ainsi que la solidité des principes d'action qu'elle a construits ces dernières années. Une reconnaissance qui se traduit par une confiance renouvelée de la part des investisseurs et des collectivités qui perçoivent désormais le projet dans un esprit de co-construction.

En parallèle, la fondation a poursuivi son développement interne. L'équipe s'est étoffée et rassemble aujourd'hui des compétences élargies, avec la création d'un poste de responsable de la durabilité, traduisant la volonté de renforcer concrètement l'action et la vision de la fondation dans ce domaine.

Cinq années après sa création, la fondation confirme son rôle essentiel. Elle établit les conditions foncières, partenariales et d'exigences de qualité, qui rendent possible l'émergence des nouveaux quartiers du projet PAV, inclusifs et durables. Ce qui se réalise aujourd'hui constitue le début d'une ambition collective appelée à transformer durablement Genève.

Opérations foncières et immobilières

Une dynamique engagée pour libérer les terrains

La Fondation PAV conçoit et applique une stratégie foncière destinée à libérer les terrains en s'appuyant sur la feuille de route de la planification des plans localisés de quartier (PLQ). En obtenant des accords mettant fin de manière anticipée aux contrats en cours, elle participe, par le biais d'indemnités versées, au relogement des entreprises actuellement implantées dans le périmètre PAV. En sus de l'acquisition de DDP, elle mène diverses opérations foncières, telles que des échanges et des remaniements parcellaires, ainsi que des cessions au domaine public.

En 2025, la Fondation PAV a réalisé plusieurs acquisitions et étendu sa pleine maîtrise foncière, permettant à terme la réalisation de près de 680 nouveaux logements.

Février

Exécution de la promesse d'achat à terme du 7 février 2022 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°161 et n°162, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.

Mars

Exécution de l'acte d'achat à terme du 21 août 2024 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.

Acte d'achat des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°150, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.

Avril

Acte d'achat des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3234 n°20, sis sur la parcelle 3181 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5C.



Août

Acte d'achat du DDP 4099, sis sur la parcelle 4098, de Genève-Plainpalais, route des Acacias 41.

Acte d'achat du DDP 2894, sis sur les parcelles 2935 et 2936, de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 15.

Acte d'échange entre la parcelle 3529 de Carouge, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC), et la copropriété à hauteur de 22% des parcelles 2936 et 4098.

Octobre

Acte d'achat du DDP 3907, sis sur la parcelle 3864 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 17 et 21, 17A.

Acte d'achat des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°143, sis sur la parcelle 3148, de Carouge, avenue de la Praille 45.

Novembre

Acte d'achat du DDP 2114 sis sur la parcelle 2131 de Carouge, chemin du Faubourg-de-Cruseilles 7-9.



Actualités opérationnelles

Une année d'avancées concrètes

Ensuite de la levée de toute servitude, certains terrains de la Fondation PAV font l'objet d'accords définissant les bases de leur futur développement alors que d'autres accueillent les premiers chantiers.

Signature des accords pour le développement des deux tours emblématiques du projet PAV

En juin 2025, la Fondation PAV a signé deux accords pour le développement des tours emblématiques du projet PAV implantées au cœur du quartier de l'Étoile. Conclues avec le département et les développeurs des tours - Marconi Investment SA d'une part et la société Star Tower GVA SA d'autre part - ces accords marquent une étape importante en ouvrant la voie au lancement des concours d'architecture en mandats d'étude parallèles pour ces bâtiments pouvant culminer à 175 et 170 mètres. Chacune des tours sera développée dans le respect des ambitions définies par la Fondation PAV dans sa Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. Elles s'inscrivent dans la volonté de concevoir une ville dense, ouverte, durable et inclusive, avec une mixité d'usages : 70% de logements; des bureaux, des commerces, des services de proximité en rez-de-chaussée, des équipements publics, ainsi qu'un accès public à une vue panoramique au dernier étage. Ces constructions sont les premières concrétisations visibles de la stratégie de grande hauteur du projet PAV.

Ouverture de chantier pour la réalisation des bâtiments A, B et C de l'îlot A de l'Étoile

Fin septembre 2025, les actes relatifs à l'octroi de DDP ont été signés avec la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG), la Caisse de pensions de l'État de Vaud (CPEV) et Retraites Populaires pour la réalisation d'une tour de 28 étages et de deux immeubles de l'îlot A du quartier de l'Étoile, selon la demande d'autorisation (DD) 330°117. Ces signatures s'inscrivent dans la politique de valorisation du patrimoine foncier de la fondation et



visent à permettre le développement des projets de logements, en application du PLQ Étoile 1.

- Acte de constitution du DDP 3607, sis sur la parcelle 3578 de Carouge, en faveur de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG), pour la réalisation de 24'684 m² SBP.
- Acte de constitution du DDP 3608, sis sur la parcelle 3579 de Carouge, en faveur de la Caisse de pensions de l'État de Vaud (CPEV), pour la réalisation de 9'256 m² SBP.
- Acte de constitution du DDP 3609, sis sur la parcelle 3580 de Carouge, en faveur des Retraites Populaires, pour la réalisation de 8'406 m² SBP.

Conformément aux accords passés, le chantier des bâtiments A, B et C a débuté la première semaine de novembre. Le projet prévoit 319 logements, une crèche, des commerces, de la restauration, des activités culturelles et artistiques. Au total, près de 38 000 m² de logements seront créés, 4 500 m² d'activités commerciales ainsi que plus de 1 700 m² pour une crèche municipale. Une cour privative en pleine terre, réaménagée et arborée, articulera les trois immeubles avec les bâtiments existants en attente de développement. En son cœur, la Maison Baron, demeure historique et inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, sera conservée et accueillera, après travaux, un équipement public communal destiné à des activités sociales et culturelles. Conforme à la Charte sur la qualité de la Fondation PAV, l'ensemble du projet vise de hauts standards énergétiques et environnementaux.

Axonométrie du quartier de l'Étoile



ACTIVITÉS

Cession de terrains aux Acacias pour la réalisation de la première étape de la remise à ciel ouvert de la Drize

La Fondation PAV a joué un rôle clé dans la première étape de la remise à ciel ouvert de la Drize, inaugurée le 25 novembre 2025, dans les quartiers des Acacias et de l'Étoile. En cédant les terrains nécessaires, elle a permis la réalisation du premier tronçon de rivière de 450 mètres dans le quartier des Acacias dont le PLQ est en force. Ce nouvel espace public remarquable concrétise la vision portée par le projet et la fondation qui consiste à promouvoir une approche holistique de la vie en milieu urbain en concevant à la fois le bâti et l'espace public pour fabriquer la ville demain où il fera bon vivre. Cette démarche vise à réaliser le « jardin avant la maison » et illustre l'engagement de la Fondation PAV en faveur de la qualité de vie.

Rue Boissonas avant travaux.



© DPAV

Rue Boissonas après travaux.



© Loris/vanSiebenthal



Cœur de l'îlot A du quartier de l'Étoile



Durabilité et qualité de vie

Un engagement au cœur de notre action

Propriétaire majoritaire du périmètre Praille Acacias Vernets, la Fondation PAV s'engage à jouer un rôle central dans la réalisation de nouveaux quartiers dont la qualité sera reconnue par leurs futurs habitants. Adoptée en 2023, la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale fixe ses ambitions en la matière. La fondation veille à intégrer dans ses projets immobiliers les trois dimensions du développement durable : la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'économie durable. Son action s'inscrit dans le Plan climat cantonal 2030 et soutient la mise en œuvre des politiques publiques genevoises.

PLQ Acacias 1 – attribution d'un mandat de maîtrise d'œuvre urbaine et d'accompagnement

Afin de se faire accompagner sur la mise en œuvre du plan localisé de quartier Acacias 1, la Fondation PAV s'est adjoint les services d'un mandataire réunissant des compétences transversales en urbanisme, programmation, paysage, environnement, participation et stratégie opérationnelle. Une approche innovante visant à garantir un développement cohérent, agile et qualitatif.

Pour cela, un appel d'offres en procédure ouverte a été lancé par la Fondation PAV, en collaboration avec la Direction PAV. Le mandat de maîtrise d'œuvre urbaine et d'accompagnement a ainsi été attribué au groupement pluridisciplinaire piloté par l'agence l'AUC, en association avec Pleine terre paysage & communication, Collectif Vendredi, REAIM, EPPC et Zefco.

En vue d'une cohérence d'ensemble, ce groupement a pour mandat d'établir le référentiel environnemental ainsi que les règles spatiales et urbanistiques destinées à alimenter les cahiers des charges des futurs appels pour la désignation des superficiaires ainsi que ceux des concours d'architecture. Il a également pour objectifs, dans une logique de co-construction, d'accompagner les opérations immobilières portées par la Fondation PAV et à en assurer la coordination des acteurs concernés.

Cette approche contribue à l'émergence d'une culture du projet propre à chaque quartier, cadrée, évolutive et opérationnelle, conformément aux ambitions de la Charte de la Fondation PAV.



Groupement lauréat, une synergie d'expertises

Fondée à Paris, L'AUC a participé à de nombreuses visions territoriales : Grand Paris, Bruxelles 2040, Annecy 2050,.... L'AUC a réalisé le projet Chapelle International : un quartier habitant et productif dans le 18^e à Paris et intervient sur la régénération de la Part-Dieu à Lyon. Ces expériences lui ont valu une expertise dans l'urbanisme stratégique, la transformation urbaine, l'espace public et les socles actifs. L'AUC a reçu le Grand Prix National de l'Urbanisme 2021 et le prix Patrick Abercrombie 2023 par l'UIA. Elle est accompagnée par ZEFECO, ingénierie environnementale et transition écologique, EPPC, programmation et montage immobilier, Pleineterre, paysagiste, Collectif Vendredi, innovation sociale et REAIM, stratégie immobilière. Ce groupement associe expérience internationale, ancrage local et compétences spécifiques pour relever les ambitions du projet Acacias 1.

Premiers travaux et futurs appels à projets

L'AUC avec l'ensemble de ses co-traitants se sont progressivement engagés dans le projet Acacias 1, en menant des visites du secteur élargi, de projets en cours et réalisés dans le territoire genevois. Elle a très rapidement engagé ses premières missions relatives au périmètre Acacias 1 : la synthèse, l'élaboration d'un référentiel urbain qui pose les grandes orientations et ambitions urbaines et environnementales du projet et a préparé la stratégie de développement immobilier permettant à la Fondation PAV le lancement du projet auprès des acteurs. Le travail est aujourd'hui focalisé sur les missions correspondantes à chacune des aires (référentiel par aire, fiche d'aire) ainsi que l'élaboration des cahiers de charges pour les futurs appels à projets et concours d'architecture.

L'AUC se présente au public

À l'invitation de la Fondation PAV, Djamel Klouche, architecte-urbaniste, cofondateur de l'agence AUC, a présenté publiquement son parcours et ses réalisations. À travers un retour sur plusieurs projets urbains menés en France et à l'international, il a partagé une approche de la fabrique de la ville fondée sur le temps long, la cohérence d'ensemble et l'attention portée aux usages. Cette intervention a permis d'éclairer les principes méthodologiques et culturels qui sous-tendent son travail, offrant ainsi un cadre de référence pour les réflexions engagées autour du PLQ Acacias 1.



Urbanisme transitoire

Un levier de régénération urbaine

L'urbanisme transitoire constitue un levier important pour accompagner la régénération urbaine du périmètre Praille Acacias Vernets. En activant temporairement des sites voués à la démolition, il permet d'expérimenter de nouveaux usages, de préfigurer les futurs quartiers et de maintenir un mouvement collectif en amont de la phase de réalisation.

Depuis 2023, plusieurs bâtiments et locaux propriétés de la fondation ont été mis à disposition de divers acteurs, sur une base temporaire.

Ouverture prochaine de l'Espace intercommunal jeunesse

Conçu en 2025 par les Villes de Carouge, Genève et Lancy, l'Espace intercommunal jeunesse (EIJ) va s'installer en 2026 dans l'ancien garage Peugeot, à la rue Boissonnas, mis à disposition à titre temporaire par la fondation. Ce projet transforme le vaste local en un lieu innovant, conçu avec et pour les jeunes de 15 à 25 ans et contribuera à l'animation sociale du futur quartier des Acacias..

Antigel s'installe aux Acacias

A l'occasion de l'édition 2025 du festival Antigel, le Grand Central s'est installé pendant deux mois dans cet ancien garage, à la rue Boissonnas. Un partenariat bénéfique qui a permis à cet acteur culturel genevois de proposer un lieu festif rassembleur et à la Fondation PAV de faire connaître le projet PAV au grand public.



© Gabriele Asper | Festival Antigel



Ressources Urbaines ouvre un espace de création

La totalité du bâtiment, sis rue de la Marbrerie 13, est sous la gestion de la société coopérative Ressources Urbaines, une structure spécialisée dans le soutien à la vie culturelle en procurant à ses membres des espaces de création, de diffusion et d'échanges à des conditions favorables et suivant des processus participatifs. Ressources Urbaines y a aménagé plus de 30 places de travail pour des artistes, des designers, illustratrices, graphistes, de même que des espaces pour l'organisation d'événements ou d'ateliers.



© Siffredo Haro / Evénement "Quartiers en chantier", organisé par CITE avec Ressources Urbaines

Performance du festival d'Antigel à Grosselin

Toujours durant le Festival Antigel 2025, la Fondation PAV a mis à disposition des organisateurs la grande halle Bosson, située au cœur du futur quartier Grosselin, pour accueillir la performance d'un soir « Demain, c'est ici », de la série « Made in Antigel ».



© Florian Luthi | Festival Antigel

"Quartiers en chantier" fait escale à l'Étoile

En mai 2025, la fondation a mis à disposition une surface artisanale vacante, au 50 avenue de la Praille, pour accueillir un événement interdisciplinaire porté par la HES-SO Genève dans le cadre du festival EXPLORE.

Une centaine d'étudiantes et d'étudiants issus de quinze filières

des six hautes écoles genevoises (HEPIA, HEG, HEAD, HETS, HEdS, HEM) participant au programme « Quartiers en chantier » conçu par CITE, ont investi cet espace temporaire pour présenter leurs travaux et interroger collectivement les grands enjeux de régénération urbaine du projet Praille Acacias Vernets.



© Siffredo Haro | Atelier "Quartiers en chantier", organisé par CITE - HES-SO

Gouvernance et patrimoine



© Fred Metz | Pomer Nord



Conseil de fondation

Une composition équilibrée

Composé de 18 membres, le Conseil de fondation de la Fondation PAV réunit des représentantes et représentants des communes de Carouge, Genève et Lancy, ainsi que cinq membres nommés par le Conseil d'État pour leurs compétences techniques spécifiques ou leur expérience reconnue dans les domaines de l'urbanisme, de l'économie, de la gestion de projet ou de la sociologie. Une personne issue des milieux des locataires et une personne issue des milieux immobiliers siègent au sein du Conseil. Chaque parti représenté au Grand Conseil dispose par ailleurs d'un siège au sein du Conseil de fondation. Le Département du territoire et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) y siègent en qualité d'observateurs, sans droit de vote.

Conseil de fondation (au 31.12.25)

- M. Bertrand Reich**, 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 Perlier**, Conseillère administrative de la Ville de Genève, jusqu'au 31 mai 2025
- Mme Marjorie de Chastonay**, Conseillère administrative de la Ville de Genève, depuis le 13 août 2025
- Mme Isabelle Jacobi Pilowsky**, membre spécialiste
- Mme Marie-Paule Mayor**, membre spécialiste
- Mme Laure Peyrot-Stucki**⁽²⁾, membre spécialiste
- 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
- Mme Claudia Heberlein-Simonett**, membre représentante de Les Vert.e.s genevois.es
- Mme Gaëlle Huissout**, membre représentante de l'Union démocratique du centre (UDC)
- Mme Irène Martin-Rivara**⁽²⁾, membre représentante de Le Centre
- 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

Le Conseil de fondation s'est réuni à quatre reprises en 2025.

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 cinq séances en 2025.

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 et équipe

Une équipe aux compétences complémentaires

En 2025, la Fondation Praille-Acacias-Vernets s'est agrandie. Deux nouvelles collaboratrices ont rejoint l'équipe. L'une en qualité de responsable du développement durable et de la transition écologique et l'autre pour renforcer le pôle de développement de projets immobiliers, portant à douze le nombre de collaboratrices et collaborateurs.



© Nicolas Schöpfer | La Drize, rue Boisassans, Acacias

De gauche à droite :

Mme Pascale Vieux Lautens, responsable communication

M. Lionel Bionda, responsable du périmètre Acacias

M. Cédric Vaezi, responsable du périmètre Étoile

Mme Jessica Rumphorst, chargée de projets en développement immobilier

M. Joel Ribeiro, responsable administratif et financier

Mme Elena Santiago, assistante de direction

Mme Nathalie Geibel, chargée de projets en développement immobilier

Mme Marie Tran, chargée de communication digitale

Mme Charlotte Jacquot, responsable développement durable et transition écologique

M. Vinh Dao, directeur général

M. Stephan Fritsch, chargé de projets en développement immobilier

M. Jean-Pierre Rubini, chargé de projets en développement immobilier



Financement et ressources

La Fondation PAV est autonome financièrement

550

MILLIONS CHF

VALEUR TOTALE DES ACTIFS
IMMOBILISÉS au 31.12.2025

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

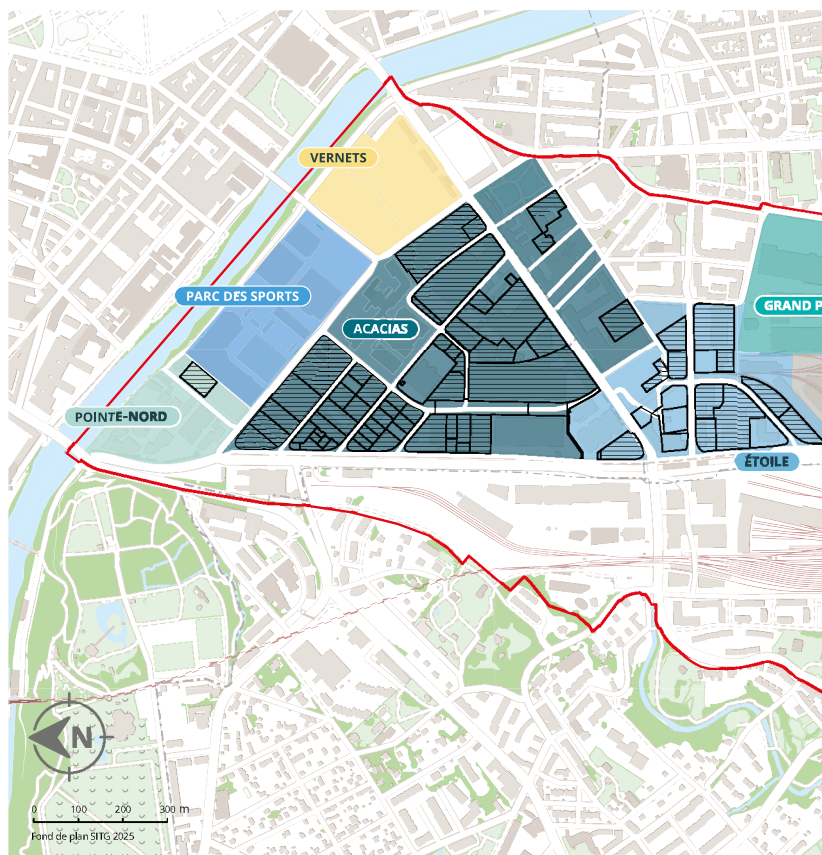
La Fondation PAV peut

- 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.

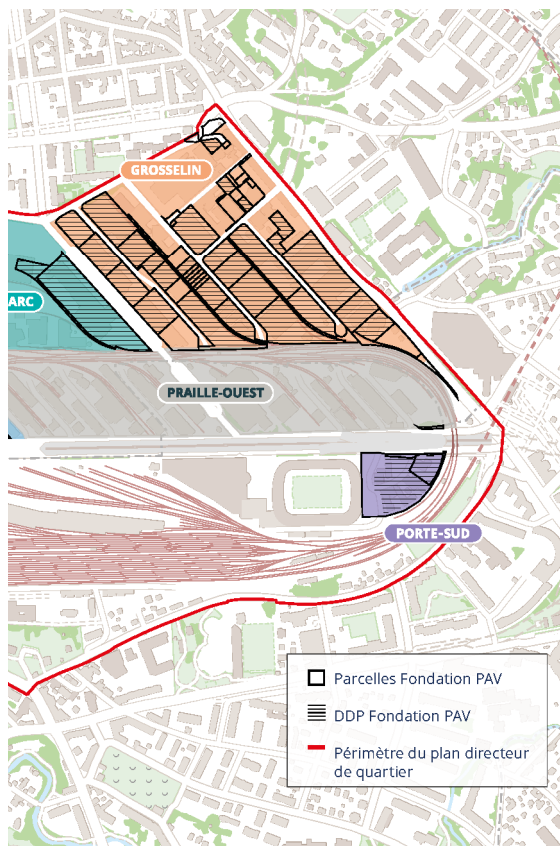
Parcelles



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



Chiffres-clés*



153
PARCELLES

473'936
M² DE TERRAIN

dont

95
GREVÉES DE DDP

ce qui représente un potentiel de

1,2
MILLION DE M² DE SURFACES BRUTES
DE PLANCHER (SBP)

65%
POUR DU
LOGEMENT



35%
POUR DES
ACTIVITÉS

soit

60%
DES SBP DU PÉRIMÈTRE DU PAV

pour un potentiel de

7'750
LOGEMENTS

* Au 31.12.2025

Praille Acacias Vernets



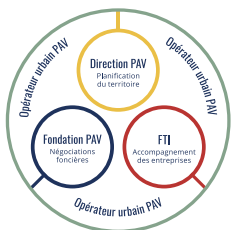
© Nels Ackermann | Lumifit | Quark Vernets



Le projet PAV

Quand la ville se régénère

Situé sur les communes de Carouge, Genève et Lancy, le grand projet urbain Praille Acacias Vernets est actuellement 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 va être entièrement transformé à l'horizon 2060.



Piloté par l'opérateur urbain, composé de la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI, le projet repose sur une vision fondée sur les principes de la ville du 21e 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. Pour réaliser cette ambition, il pose les conditions-cadres nécessaires à un développement économique fort dans les secteurs tertiaires et secondaires. La culture, le social et l'innovation y sont aussi pleinement encouragés.

Ainsi, neuf nouveaux quartiers aux identités fortes et distinctes verront successivement le jour, conjuguant des logements pour tous, des activités et services accessibles à pied ou en mobilité douce à moins d'un quart d'heure de son logement. 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.

Le projet en chiffres

230 hectares
dont
140 de zone industrielle déclassée en zone affectée à du logement et à des activités mixtes répartis sur
3 communes: Carouge, Genève et Lancy

2,1 mio m²
potentiels de surfaces brutes de plancher

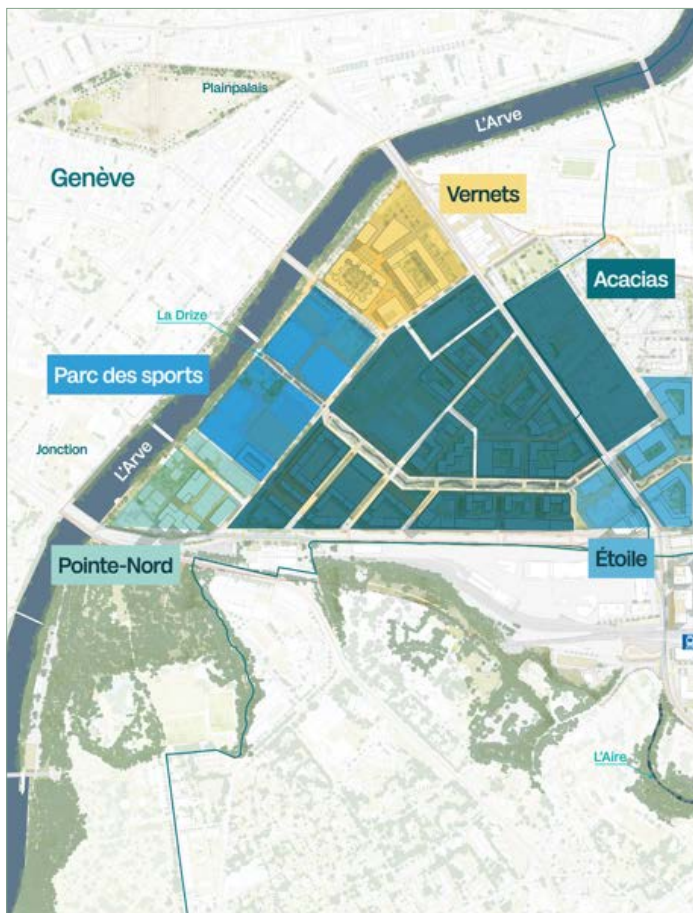


Les objectifs

+ 12'000 LOGEMENTS dont **5'400** D'UTILITÉ PUBLIQUE **+ 6'000** NOUVEAUX EMPLOIS

+ 120'000 M² DE RÉSEAU CONTINU D'ESPACES PUBLICS **+ 3'000** ARBRES **+ 1 PARC** DE 6 À 8 HECTARES **+ 2,5 KM** DE RIVIÈRES À CIEL OUVERT **+ 25 KM** DE PISTES CYCLABLES **+ 5** GROUPES SCOLAIRES

9 nouveaux quartiers





Actualités

Temps forts

L'année 2025 marque un tournant pour la concrétisation du projet PAV. Ces actualités opérationnelles mettent en lumière les étapes déterminantes qui façonnent dès aujourd'hui les futurs quartiers, entre transformation de la silhouette urbaine, régénération, renaturation et renforcement de la qualité de vie.

La Drize dévoilée au cœur du périmètre PAV

La Drize remise à ciel ouvert constitue l'un des axes structurants de la transformation du périmètre Praille Acacias Vernets. À travers la renaturation progressive de ce cours d'eau sur près de 2,5 kilomètres, le projet redonne une place de choix à la nature en ville, en réponse aux enjeux climatiques. Il contribue au retour de la biodiversité tout en structurant de nouveaux espaces publics favorables aux mobilités douces et aux usages quotidiens.

Le 25 novembre 2025, la première étape de cette transformation a été inaugurée, célébrant la mise à ciel ouvert de 450 mètres de rivière entre les quartiers de l'Étoile et des Acacias et marque une étape emblématique du projet PAV. Aménagée avec des berges naturelles, des zones de détente et des cheminements piétons et cyclables, la Drize illustre une approche intégrée de l'aménagement urbain. Ce chantier pionnier témoigne de l'ambition cantonale de concilier transformation urbaine, qualité de vie et résilience environnementale.

Les prochaines phases viseront à remettre à ciel ouvert les tronçons situés en amont et en aval des 450 mètres existants, depuis la route de Saint-Julien et jusqu'à l'Arve. L'Aire, autre cours d'eau aujourd'hui canalisé, fera également l'objet d'une renaturation à l'horizon 2035. Grâce à ces corridors écologiques et de mobilité douce, les habitants et occupants des futurs quartiers bénéficieront d'espaces de fraîcheur et de détente au cœur de la ville.



Nouvelle silhouette urbaine de Genève, présentation sur les enjeux de la grande hauteur

Inscrite dans le projet PAV dès son origine, la grande hauteur s'installe à Genève. A la suite de l'annonce de la signature des accords pour le développement des deux tours emblématiques du quartier de l'Étoile, une présentation publique consacrée à la nouvelle silhouette urbaine de Genève a eu lieu le 8 septembre 2025 en présence d'Antonio Hodgers, conseiller d'État chargé du territoire. Pouvant culminer respectivement à 175 et 170 mètres, ces deux bâtiments marquent l'évolution du paysage urbain de Genève. Ouverts à toutes et tous, ils proposent logements et activités et symbolisent une ville contemporaine qui se réinvente sans étalement ni rupture. Genève rejoint ainsi les villes suisses précurseurs de la grande hauteur comme Zürich et Bâle.

Séance d'information publique sur le PLQ Étoile 2

Le 30 juin 2025, une présentation publique du PLQ Étoile 2 a eu lieu afin d'informer la population et les parties prenantes des orientations du projet. Cette rencontre a en outre permis de présenter les principes d'aménagement de ce périmètre du quartier de l'Étoile, les enjeux urbains, environnementaux et de mobilité, ainsi que les étapes à venir du processus.

Lors de sa séance du 11 décembre 2025, le Conseil municipal de la Ville de Carouge a approuvé par délibération administrative le PLQ Étoile 2, ce qui autorise la poursuite de la procédure pour une adoption par le Conseil d'État prévue en 2026.



PROJET

L'UNIGE pose la première pierre de son bâtiment aux Vernets

Au cœur du quartier des Vernets, l'Université de Genève (UNIGE) a célébré le 15 octobre 2025 la pose de la première pierre d'un nouveau bâtiment qui accueillera, dès 2029, 3000 étudiants des facultés d'économie et de management (GSEM) et des sciences de la société (SDS) de même que 500 collaborateurs et collaboratrices de l'institution. Ce moment symbolique marque une étape majeure pour le développement du campus et l'ancrage de l'UNIGE dans le quartier des Vernets en pleine transformation. Érigé sur un ancien terrain militaire, le bâtiment

offrira des espaces modernes et conviviaux: auditorios, salles de cours, zones de travail, locaux pour associations étudiantes, cafétéria et salles polyvalentes. Une vaste salle de lecture en double hauteur fera face au futur parc qui remplacera le parking des Vernets et s'appellera «Esplanade des Vernets».

Tant dans sa conception que dans son exploitation, le bâtiment - dont la toiture haute sera munie de panneaux photovoltaïques et la toiture basse végétalisée - répondra aux plus hauts standards énergétiques et environnementaux.





Les Matinales des entreprises, un accompagnement dédié aux entreprises du PAV

Lancé en 2024 par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), l'événement biennuel « Les Matinales des entreprises » met en contact des entrepreneurs du périmètre PAV souhaitant s'informer sur les opportunités de relocalisation, ainsi que des professionnels de l'immobilier présentant des projets en cours dans les zones industrielles.

En 2025, les entreprises Clim Diffusion SA et Swissoja SA, ont pu témoigner des démarches entreprises conjointement avec la FTI, leur ayant permis respectivement de déménager dans le secteur Praille-Ouest en 2025 et signer une promesse de droit de superficie dans la ZIMEYSA afin d'y installer leur futur site de production.



© FTI

2^e Forum des acteurs du PAV, co-construire la ville de demain

Le 13 février 2025, quelque 400 personnes ont assisté à la 2^e édition du Forum des acteurs du PAV placé sous le thème de la co-construction. Cette rencontre a permis d'impulser une nouvelle dynamique entre les différents acteurs à l'aune d'une année riche en réalisations. Les échanges ont souligné l'importance de mobiliser une diversité de compétences face aux

défis urbanistiques, économiques et environnementaux. Une présentation du projet d'un renouvellement urbain à Copenhague, des tables rondes thématiques et des visites de chantiers ont illustré concrètement les approches collaboratives engagées pour façonner ensemble des quartiers durables et inclusifs.



© Loïc Herrin

Comptes



© Nels Ackermann | Lumifit



États financiers consolidés

Une solidité financière assurée

Les présents états financiers couvrent la période du 01.01.2025 au 31.12.2025. 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. Les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'État constituent 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 2025	C 2024
Revenus locatifs des immeubles à développer	14'278	0
Rétrocession de loyers	4	2'063
Loyers et droits de superficie	0	2'889
Revenus exceptionnels d'exploitation	28'041	0
Autres produits d'exploitation	318	4
PRODUITS D'EXPLOITATION	42'641	4'956
Charges de personnel	-2'447	-1'981
Charges de fonctionnement	-3'943	-2'212
Autres charges d'exploitation	-112	-172
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	-6'502	-4'364
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	36'139	592
Dotations aux amortissements	-2'661	-1'858
Dotations aux provisions	-214	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33'264	-1'266
Revenus locatifs des immeubles de placement, net	1'545	702
Autres produits financiers	11'824	6'496
Autres charges financières	-4'565	-146
RÉSULTAT FINANCIER	8'804	7'052
RÉSULTAT NET	42'068	5'786

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

COMPTES

Bilan consolidé

	31.12.2025	31.12.2024
ACTIF		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	48'252	26'732
Créances	7'947	1'898
Autres actifs financiers courants	1'129	2'159
Comptes de régularisation actif	481	254
ACTIF CIRCULANT	57'809	31'043
Immobilisations corporelles	479'069	444'300
Immeubles de placement	70'720	53'946
Participations	-	-
ACTIF NON CIRCULANT	549'789	498'246
ACTIF	607'598	529'289
PASSIF		
Fournisseurs et autres créanciers	663	83
Comptes de régularisation passif	918	272
PASSIF COURANT	1'581	355
Emprunts bancaires	52'825	27'825
Participations de tiers aux impenses	9'461	850
PASSIF NON COURANT	62'286	28'675
FONDS ÉTRANGERS	63'867	29'030
Capital de dotation	487'785	486'382
Résultat reporté	13'878	8'092
Résultat net	42'068	5'786
FONDS PROPRES	543'731	500'259
PASSIF	607'598	529'289

Situation nette consolidée

	CAPITAL DE DOTATION	RÉSULTAT REPORTÉ	RÉSULTAT NET	TOTAL
AU 31 DÉCEMBRE 2024	486'382	8'092	5'786	500'260
Arrêté du Conseil d'État N° 3984-2025 du 01.10.2025	1'403	-	-	1'403
Transfert résultat reporté	-	5'786	-5'786	-
Résultat net	-	-	42'068	42'068
AU 31 DÉCEMBRE 2025	487'785	13'878	42'068	543'731



Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2025	2024
RÉSULTAT NET	42'068	5'786
Éléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
Amortissements	2'661	1'858
Dotations aux provisions	214	0
Variations de JV des immeubles de placement	-8'037	-6'496
Autofinancement	36'906	1'148
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-5'634	-655
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION	31'272	493
Acquisition d'immobilisations corporelles	-52'494	-15'083
Cession d'immobilisations corporelles	8'350	0
Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations	-325	-762
Participations de tiers aux impenses	9'717	0
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS	-34'752	-15'845
FLUX DE TRÉSORERIE LIBRES (FCF)	-3'480	-15'352
Emprunt bancaire	25'000	27'825
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AU FINANCEMENT	25'000	27'825
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	21'520	12'473
Trésorerie en début de période	26'732	14'259
Trésorerie en fin de période	48'252	26'732

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2025, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élevaient à 13,3 millions de francs à charge de la Fondation PAV. 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 2025, 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.



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 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 9 mars 2026

Mathilde Ronssin
Experte-révisuse agréée
Réviseur responsable

Margaux Lagarde
Experte-révisuse 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 9 mars 2026



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, 2026

GRAPHISME ET RELECTURE: DE FACTO COMMUNICATION

IMPRIMEUR : XXX

LABEL FSC

400 EXEMPLAIRES

Fondation



**Prairie
Acacias
Vernets**

**Fondation
Prairie-Acacias-Vernets**

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

fondationpav.ch



 [LinkedIn](#)