GRAND CONSEIL **QUE 2269-A**
de la République et canton de Genève

POST TENEBRAS LUX

Date de dépôt : 19 novembre 2025

Réponse du Conseil d'Etat
à la question écrite urgente de Caroline Renold : Praille-Acacias-Vernets : où est passée la démocratie ?

En date du 31 octobre 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans un communiqué de presse du 27 août 2025, le Conseil d'Etat a communiqué sur le fait qu'il avait « validé les accords de planification des deux tours emblématiques du projet PAV »[1].

Ces accords auraient été conclus entre l'Etat, la Fondation PAV et les investisseurs. Ils permettraient de formaliser les droits à bâtir en amont du cahier des charges du concours d'architecture que le Conseil d'Etat a annoncé lancer, concours qui serait ensuite entériné dans le plan localisé de quartier (PLQ) annoncé par le Conseil d'Etat sur ce secteur.

Or l'« accord de planification » est un instrument inconnu du droit de l'aménagement du territoire genevois. Il n'est prévu à nul endroit dans la loi sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Dans les faits, ces accords anticipent le concours d'architecture, qui lui-même anticipe le PLQ. Aussi, au moment où les droits démocratiques pourront être exercés, dans le cadre du PLQ, notamment lors de l'enquête publique, tout aura dans les faits déjà été décidé et « validé ».

Cette manière de procéder entrave sérieusement l'exercice des droits démocratiques, du droit de participation à l'aménagement du territoire, et le contrôle démocratique des décisions fondamentales prises pour le développement de notre canton.

---

[1] https://www.ge.ch/document/communique-hebdomadaire-du-conseil-etat-du-27-aout-2025 et https://www.ge.ch/document/projet-praille-acacias-vernets-nouvelle-silhouette-urbaine-presentation-diaporama

Je pose ainsi les questions suivantes au Conseil d'Etat que je remercie de ses réponses détaillées :

1. ***En quoi consiste l'instrument des « accords de planification » ?***
2. ***En quoi sont-ils validés par le Conseil d'Etat ? Quelles garanties ont été données aux investisseurs ?***
3. ***Pourquoi ces accords ne sont-ils pas publics alors qu'ils impacteront l'aménagement du canton ?***
4. ***Quel est leur contenu ? Je sollicite de disposer d'une copie de ces accords en réponse à la présente question.***
5. ***Est-ce que le Conseil d'Etat cherche à anticiper le processus démocratique du PLQ par ces « accords de planification » ?***
6. ***Pourquoi l'Etat n'a-t-il pas préempté les droits de superficie cédés aux investisseurs pour construire du logement accessible à toute la population ?***
7. ***Comment ont été choisis les investisseurs qui construiront sur les terrains de l'Etat ?***
8. ***Dans la mesure où il s'agit de terrains propriété de l'Etat, est-ce que des conditions ont été posées quant aux loyers/prix des logements qui seront construits ?***

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

A titre liminaire, le Conseil d'Etat tient à rappeler que les accords de planification objet de la présente question écrite urgente sont relatifs à des projets développés dans le quartier de l'Etoile, au cœur du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), dont l'élaboration a fait l'objet d'un long processus de débats politiques, de discussions publiques et d'étapes administratives, depuis son initialisation par le discours de Saint-Pierre prononcé le 5 décembre 2005 et l'élaboration consécutive d'un premier masterplan en 2007.

Les grands principes qui régissent le projet de loi qui en résulte, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, ont eux-mêmes fait l'objet d'une convention signée le 4 mars 2010 entre le canton de Genève, les 3 communes concernées, l'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire NON au mirage du projet « Praille-Acacias-Vernets » (constitué notamment de la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), d'UNIA, du Syndicat interprofessionnel de travailleuses et travailleurs (SIT), du Parti socialiste de

la Ville de Genève (PSVG), de solidaritéS, du Parti du Travail et des Indépendants de gauche).

Ces grands principes, et en particulier les bâtiments de grande hauteur ainsi que les catégories de logement admises dans le projet, sont traduits dans la loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), du 23 juin 2011 (ci-après : la loi PAV), puis entérinés dans le plan directeur de quartier (PDQ n° 29951 du 1er avril 2015), adopté par les conseils municipaux des Villes de Lancy (11 décembre 2014), de Carouge (16 décembre 2014) et de Genève (21 janvier 2015) et approuvé le 1er avril 2015 par le Conseil d'Etat.

Concernant plus particulièrement le quartier de l'Etoile, l'ensemble de ces documents converge pour en faire une destination centrale du projet, en particulier marquée par des gabarits de grande hauteur : « Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170 m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias, et 175 m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci » (art. 1, al. 7, de la loi PAV). Pour en faciliter la réalisation, le périmètre de l'Etoile est affecté par la loi PAV à une zone 2 spécifique.

Ainsi en matière d'aménagement du territoire, les accords de planification ne contiennent rien qui ne soit déjà connu, et le processus démocratique propre au PLQ n'est en rien entravé. Les orientations urbanistiques reprises dans les accords de planification (cahier des charges directeur) sont précisées dans le projet lauréat du concours d'urbanisme (MEP) organisé en 2015 par le canton et largement diffusé à l'époque auprès de la population.

A l'issue du concours prévu dans les accords de planification, et si, et seulement si, le projet directeur qui en résulte est approuvé par le canton, il servira de support pour l'élaboration du PLQ qui en permettra la réalisation. Toutes les étapes réglementaires propres à cette procédure sont réservées et ne sont en rien entravées. Au contraire, en disposant de tous les éléments issus du concours, les citoyennes et citoyens qui seront amenés à se prononcer pourront le faire en meilleure connaissance de cause.

Quant à la nature d'un accord de planification, il ne s'agit bien entendu pas d'un instrument public d'aménagement du territoire, mais d'un contrat de collaboration qui encadre une démarche suivant laquelle l'élaboration d'un projet immobilier précède le PLQ, seul instrument démocratique qui puisse permettre sa réalisation.

Dans ce cadre, le développeur porte un projet, d'une part sans la garantie de l'affectation et des droits à bâtir attribués ultérieurement par le document de planification (PLQ), d'autre part sans garantie formelle d'octroi d'un futur droit de superficie (DDP).

Ce contrat tripartite entre l'Etat planificateur, la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), propriétaire du terrain, et le développeur que cette dernière a désigné, organise la collaboration des parties, chacune dans son domaine de compétence et de responsabilité, au bénéfice du projet. Sur le plan urbanistique et architectural, le cahier des charges directeur joint en annexe à l'accord traduit à l'échelle de l'îlot considéré les grands principes (alignement, gabarit, hauteur, etc.) issus du projet lauréat du concours d'urbanisme de 2015 porté par le canton dans le périmètre de l'Etoile. Des orientations programmatiques, notamment en matière d'équipements publics, et des ambitions environnementales en lien avec les politiques publiques du canton sont également transcrites dans le cahier des charges directeur.

S'agissant enfin des catégories de logements, comme déjà évoqué, et conformément aux instruments de planification supérieurs dans le périmètre de l'Etoile, la modération des prix ou des loyers dans ces opérations de grande hauteur n'a pas été recherchée. Le processus proposé apparaît plus avantageux en ce qu'il permet la libération du foncier de manière anticipée bien avant le terme des DDP en vigueur sans charge d'investissement financier pour la FPAV ou l'Etat. Il ménage ainsi les capacités d'investissement dans les autres périmètres du PAV, en zones de développement, au bénéfice des catégories de logement admises dans ces zones selon les dispositions législatives en vigueur. Cela permet par ailleurs de garantir la réalisation d'un espace public majeur, la place de l'Etoile, simultanément aux développements immobiliers adjacents, et l'accueil dans le socle d'une de ces opérations, dans des conditions financières très favorables, d'un équipement public culturel majeur.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :	Le président :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI	Thierry APOTHÉLOZ