



Date de dépôt : 11 février 2026

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Caroline Renold : Praille-Acacias-Vernets : où est passée la démocratie ? Bis repetita

En date du 23 janvier 2026, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans sa réponse QUE 2269-A à ma question écrite urgente, le Conseil d'Etat n'a répondu que très partiellement à mes questions sur les « accords de planification », instrument cryptique inconnu du droit de l'aménagement du territoire genevois et utilisé dans le projet des tours du PAV.

Je persiste et pose ainsi les questions suivantes au Conseil d'Etat en espérant recevoir des réponses détaillées :

- 1) Je souhaiterais disposer d'une copie des accords et de leurs annexes, pour connaître les « grands principes » qui seront appliqués au développement majeur prévu pour le PAV, et les engagements pris avec les promoteurs. Serait-il possible de la transmettre au parlement en annexe à la réponse à cette question ?*
- 2) Sinon, pour quel motif le Conseil d'Etat estime-t-il que la LIPAD ne lui est pas applicable ?*
- 3) Pourquoi l'accord n'a-t-il pas recherché, comme indiqué dans la précédente réponse, « la modération des prix ou des loyers dans ces opérations de grande hauteur » ? L'accès à des logements à prix abordable pour toute la population fait partie des politiques publiques fondamentales, au même titre que celles citées dans la QUE 2269-A, soit le développement des équipements publics ou les ambitions environnementales.*

- 4) *Dans la mesure où il s'agit des terrains propriété de l'Etat, pourquoi est-ce qu'aucune condition n'a été posée quant aux loyers/prix des logements qui seront construits ?*
- 5) *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 ?*
- 6) *Comment ont été choisis les investisseurs qui construiront sur les terrains de l'Etat ?*

Je remercie le Conseil d'Etat des réponses apportées à ces questions.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

S'agissant des questions relatives à la communication des accords de planification (questions 1 et 2), le Conseil d'Etat n'estime pas que la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles, du 5 octobre 2001 (LIPAD; rs/GE A 2 08), ne leur est pas applicable. En vertu de l'article 28, alinéa 4 LIPAD, le consentement des tiers parties à ces accords doit être sollicité. Cette démarche va être entreprise.

Concernant les questions relatives aux prix des logements (questions 3 et 4), le Conseil d'Etat rappelle que le projet Praille-Acacias-Vernets porte un potentiel de 12 000 logements environ, dont 7 750 sur des terrains en main de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV). Un peu plus de 80% de ceux-ci (6 350) sont situés en zone de développement où s'applique l'article 4B de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), qui instaure une part minimale de 62% de logements d'utilité publique, dont 24% minimum de HBM. Ces dispositions sont issues de la loi 12052 du 23 février 2018 modifiant 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), fruit d'un accord politique et approuvée par votation populaire le 10 juin 2018 à plus de 60%.

En augmentant la part des nouvelles surfaces brutes de plancher affectées au logement par rapport à loi 10788 du 23 juin 2011 (de 70% à 82% du total), la loi 12052 a permis d'accroître la mixité (introduction de logements en propriété par étages en zone de développement (ZD-PPE) et exemption de la

zone ordinaire du respect des catégories de logements) sans réduire le nombre de logements d'utilité publique (LUP), traduisant une politique volontariste pour répondre au besoin prépondérant d'intérêt général de la population.

Les accords de planification sur lesquels porte la présente question écrite urgente s'inscrivent précisément dans la partie du quartier de l'Etoile située en zone ordinaire où ne s'appliquent pas les normes relatives aux catégories de logements de l'article 4B de la LGZD. Mais, comme expliqué précédemment par le Conseil d'Etat dans sa réponse à la QUE 2269 (QUE 2269-A), le processus de développement engagé n'en est pas moins avantageux pour l'intérêt public « 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 logements 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. »

Cela dit, la FPAV demeure attentive, au-delà des normes légales, à une production de logements diversifiés par leurs typologies et leurs loyers également en zone ordinaire; sollicitant en ce sens les investisseurs de ce quartier et rejoignant leurs motivations à produire des opérations attractives pour divers profils d'habitants.

A ce titre, il est à relever que la FPAV a attribué le développement d'une nouvelle résidence de LUP pour les étudiantes et étudiants de l'Université de Genève dans le quartier de l'Etoile, en zone ordinaire, à la Fondation de logements pour étudiants (FLE).

En réponse à la question 6, il convient de préciser que les accords de planification dont il est fait mention ne sont ni un outil de planification proprement dit ni constitutifs de droits réels sur les terrains considérés. Ils s'apparentent plutôt à des *accords de collaboration* qui entérinent un processus et des modalités de travail conditionnés à l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs. Ils ont été signés avec les titulaires des droits de superficie (DDP) actuels. L'attribution éventuelle d'un nouveau DDP par le conseil de fondation de la FPAV interviendra à l'issue d'un long et minutieux travail d'échanges et l'examen *in fine* de l'atteinte des objectifs.

La réponse à la question 5 découle des explications qui précèdent : les accords de planification dont il est question s'inscrivent en zone ordinaire où l'Etat ne dispose pas d'un droit de préemption. En outre, s'agissant de la mise en œuvre d'une politique concertée avec la FPAV, il n'y aurait pas lieu pour l'Etat d'intervenir à ce stade dans un cadre coercitif.

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 :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Thierry APOTHÉLOZ