

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 mai 2022*

## **Projet de loi**

### **approuvant le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2021**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 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 l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;  
vu le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2021;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 9 mai 2022,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Rapport d'activité**

Le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2021 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activité de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'exercice 2021.

### **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'échange fonciers, soutient la relocalisation des entreprises menée par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), procède aux échanges ou rachats de droits de superficie distincts et permanents et attribue les terrains en droit de superficie, sous réserve des terrains destinés à des infrastructures et équipements publics.

Afin de financer ses activités, l'Etat de Genève a apporté à la FPAV des immeubles sous forme d'un capital de dotation d'un montant total de 486,4 millions de francs. Ce transfert comprend :

- 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 fondation de disposer des liquidités nécessaires pour initier ses activités dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021;
- des immeubles situés dans la zone PAV pour 432,7 millions de francs.

### **2. RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA FPAV EN 2021**

L'activité de la FPAV pour l'année 2021 est marquée par les points suivants :

- création de la FPAV et transfert d'actifs de l'Etat de Genève (les terrains reçus représentent environ 50% des terrains du domaine privé du périmètre PAV);
- contribution à la première opération immobilière de l'Etoile (projet Campus Pictet-de-Rochemont qui a pour ambition de devenir l'un des ensembles immobiliers les plus emblématiques du projet (PAV);

- octroi du premier contrat de droit de superficie (DDP) à la Caisse de retraite du Groupe Pictet, pour la réalisation d'une centaine de logements au cœur du quartier de l'Etoile.

### **3. CHIFFRES CLÉS 2021**

- Un patrimoine constitué de 153 parcelles et dépendances, grevés de 95 DDP.
- Une valeur d'actifs transférés de 431,7 millions de francs, au 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- Environ 470 000 m<sup>2</sup> de terrains maîtrisés.
- Un potentiel de plus de 1 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) de logements et activités à développer.

### **4. OPÉRATIONS FONCIÈRES**

#### ACHAT DE DROIT DE SUPERFICIE (DDP)

- Le 10 août 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme des lots PPE 151 et 163 du DPP 3150, propriété de M. David BENI, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, 45 avenue de la Praille. Le 5 octobre 2021, signature d'un acte d'achat/vente définitive des lots PPE 8, 9, 12, 2697-13 151 et 163 du DPP 2697, propriété de la FTI, sis sur la parcelle 2677 de Genève-Plainpalais, 8 rue Viguet, par avenant à l'acte de dotation du 18 décembre 2020 et par compensation de créance.
- Le 5 octobre 2021, signature d'un acte de promesse d'achat/vente du lot PPE 165 du DPP 3150, propriété de M. Sébastien Dubouchet, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, 45 avenue de la Praille.
- Le 11 octobre 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme du DPP 2721, propriété de SCHERER SA et CDE SA, sis sur la parcelle 2687 de Genève-Plainpalais, 17 rue Le-Royer.
- Le 7 décembre 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme des lots PPE 167 du DPP 3150, propriété de ADEUS SA, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, 45 avenue de la Praille.

## MISE EN ŒUVRE DU PLQ ÉTOILE 1, CAMPUS PICTET-DE-ROCHEMONT

- Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de remaniement foncier avec la banque PICTET & Cie SA, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), la Ville de Carouge et l'Etat de Genève, portant sur la réalisation du dossier de mutation 6/2021 de Carouge permettant la mise en œuvre de l'îlot B du PLQ 30044 « ÉTOILE 1 », adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019.
- Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de cession de 5 953 m<sup>2</sup> de droits à bâtir en faveur de la banque PICTET & CIE SA, lui permettant de compléter sa maîtrise foncière en vue de réaliser les surfaces administratives prévues par l'autorisation de construire DD 113887, délivrée le 25 octobre 2021.
- Le 13 décembre 2021, signature d'une convention quadripartite entre la FPAV, la FPLC, la banque PICTET & Cie SA et Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC), portant sur la libération des parcelles n<sup>os</sup> 884, 1195 et 1255 de la commune de Carouge qui feront partie intégrante de la nouvelle parcelle n<sup>o</sup> 3539 de la commune de Carouge dans le cadre de la réalisation du plan localisé de quartier « ÉTOILE 1 ».

## OCTROI DE DROIT DE SUPERFICIE (DDP)

- Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de constitution d'une servitude de superficie de droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse de retraite du groupe Pictet, pour la construction d'un immeuble de logements de 11 516 m<sup>2</sup> de SBP, conformément à l'autorisation de construire DD 113887, délivrée le 25 octobre 2021, DDP 3533, sur la parcelle n<sup>o</sup> 3526 de la commune de Genève-Plainpalais, sise dans le PLQ 30044 « ÉTOILE 1 », îlot B.

## ATTRIBUTION DE TERRAINS

- Le 13 décembre 2021, signature d'une convention de développement portant sur la phase 1 de l'îlot A du PLQ 30044 « ÉTOILE 1 », entre la FPAV et Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC), pour la construction sur 42 553 m<sup>2</sup> de SBP, auxquels s'ajoutent les équipements publics à hauteur de 1 500 m<sup>2</sup> de SBP environ, comportant une tour en R+27 et une barre en R+8, les deux majoritairement en logements dans les niveaux supérieurs et les niveaux inférieurs en activités.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

### Annexe :

*Rapport d'activité 2021 de la FPAV*

## RAPPORT Activité 2021







## Sommaire

<b>Avant-propos</b>	<b>5</b>
<b>Portrait</b>	<b>6</b>
<b>Mot du président</b>	<b>7</b>
<b>Gouvernance et organisation</b>	<b>8</b>
<b>Résumé</b>	<b>11</b>
<b>Activités</b>	<b>12</b>
<i>Actions administratives</i>	
<i>Opérations foncières</i>	
<b>Carte du patrimoine immobilier de la Fondation PAV</b>	<b>17</b>
<b>Comptes statutaires</b>	<b>18</b>
<b>Rapport de l'organe de révision</b>	<b>21</b>







## Avant-propos

**ANTONIO HODGERS**

**Conseiller d'État chargé du Département du territoire (DT)**

### **Le bon choix pour le PAV et Genève**

Ce premier rapport annuel de la Fondation Praille-Acacias-Vernets est déjà l'occasion de se réjouir à plusieurs titres.

Tout d'abord, le début des activités de la Fondation, le transfert d'actifs des terrains propriété de l'État de Genève et l'inscription de la Fondation au registre du commerce en 2021 ont établi des conditions cadres essentielles à la réalisation du projet PAV sur plusieurs décennies.

L'arrivée de la Fondation Praille-Acacias-Vernets comme nouvel acteur clé intervient en outre au bon moment, alors que le PAV est entré en phase de construction. A peine créée, la Fondation a ainsi déjà pu mener ses premières opérations foncières, par exemple à l'Étoile PAV pour le Campus Pictet de Rochemont dont le chantier a débuté.

Grâce à une vision commune et à leur bonne collaboration, la Fondation, la direction PAV et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) ont déjà commencé à fonctionner comme opérateur urbain intégré couvrant l'ensemble des processus allant de la planification urbaine du PAV, aux opérations foncières ainsi qu'au soutien aux entreprises qui vont quitter le PAV ou s'y installer. L'emménagement des trois entités dans des locaux communs à l'Étoile au printemps 2022 souligne de manière pratique et symbolique cette approche tripartite qui fait la force du PAV.

Cette première année d'existence de la Fondation Praille-Acacias-Vernets a ainsi permis de poser les bases institutionnelles et organisationnelles qui lui permettront de répondre à la prochaine grande étape de réalisation du PAV qui s'ouvrira dès l'adoption prochaine du plan localisé de quartier Acacias 1, pour laquelle elle sera un acteur clé.

Tout ceci me confirme que l'idée de créer la Fondation Praille Acacias Vernets et un opérateur urbain tripartite est le bon choix pour le PAV et Genève !



## Portrait

La loi de création de la **Fondation Praille-Acacias-Vernets** (Fondation PAV) a été votée par le Grand Conseil de la République et Canton de Genève le 28 février 2019 (LFPAV - loi 12285). Quelques mois plus tard, le 21 novembre 2019, la loi 12613 a été votée et a modifié la loi 12285 en abrogeant l'alinéa 4 de l'article 9<sup>1</sup>. C'est donc à la fin de l'année 2019 qu'est entrée en vigueur dans sa teneur définitive la LFPAV.

D'une durée de vie de 40 ans, la Fondation PAV a pour but de contribuer à la création du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) défini par le plan n° 29712A de modification des limites de zones PAV, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV.

Elle a pour principale mission de libérer les terrains sis dans le périmètre 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'échange fonciers, soutient la relocalisation des entreprises menée par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), procède aux échanges ou rachats de droits de superficie distincts et permanents et attribue les terrains en droit de superficie, sous réserve des terrains destinés à des infrastructures et équipements publics. De façon à pouvoir accomplir ses tâches, la Fondation PAV a été dotée des terrains non affectés à des activités industrielles, appartenant à l'État de Genève et situés dans le PAV.

La Fondation PAV est inscrite au registre du commerce genevois en date du 2 décembre 2020.

Au préalable, différentes actions administratives ont été menées :

- ▶ les membres du Conseil ont été élus par arrêtés du Conseil d'État du 19 février 2020 et 2 septembre 2020 ;
- ▶ lors de sa première séance plénière du 16 juin 2020, le Conseil de fondation a adopté ses statuts, qui ont été approuvés par le Conseil d'État par arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- ▶ lors de sa séance plénière du 14 septembre 2020, le Conseil de fondation a désigné son organe de révision, qui a été approuvé par le Conseil d'État par arrêté du 29 octobre 2020 ;
- ▶ lors de sa séance plénière du 14 septembre 2020, le Conseil de fondation a nommé son directeur général, qui a été approuvé par le Conseil d'État par arrêté du 29 octobre 2020.

Ensuite :

- ▶ lors de sa séance plénière du 3 mai 2021, le Conseil de fondation a approuvé son règlement interne ;
- ▶ le transfert d'actifs des terrains propriété de l'État de Genève est intervenu le 29 juin 2021 et a été inscrit au registre foncier le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

---

<sup>1</sup> L'alinéa 4 de l'article 9 stipulait : « En dérogation à l'article 17 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017, durant les cinq premières années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, un conseiller d'État est désigné comme président ou membre du conseil de la fondation. »



## Mot du président

**ROBERT CRAMER**

**Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets**

Inscrite au registre du commerce à la fin de l'année 2020, la Fondation Praille-Acacias-Vernets a débuté ses activités le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ; sans locaux, sans collaboratrices ou collaborateurs, sans le patrimoine foncier nécessaire à ses activités... mais avec un directeur, Monsieur Vinh Dao.

C'est dire qu'il a fallu dans le même temps s'installer dans des locaux provisoires, procéder aux premiers recrutements, mettre en place un embryon de structures administratives permettant de gérer les ressources humaines et les flux financiers, fixer les principes de comptabilisation des actifs... et dans le même temps être opérationnel. Plusieurs dossiers initiés par l'État de Genève étaient en cours, il était important de donner le signal que la création de notre Fondation ne représente pas une couche supplémentaire d'un millefeuille mais un facilitateur au service d'un projet ambitieux.

Au nom de notre Conseil de fondation, je tiens à remercier infiniment notre directeur d'avoir su relever le défi avec l'engagement, la finesse d'intelligence et les compétences qu'on lui connaît. Merci également à ses très efficaces collaborateurs et collaboratrices. Mes chaleureux remerciements vont aussi à la direction PAV qui a su faciliter la transition par un accompagnement et une écoute sans faille. Et merci, bien sûr, à notre partenaire naturel, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), pour la collaboration étroite que nous avons instituée en quelques mois à peine.

Last but not least, merci aux membres du Conseil et du Bureau d'avoir accepté le rythme de stakhanoviste qu'imposait cette période d'installation.



## Gouvernance et organisation

### CONSEIL DE FONDATION

Au 31 décembre 2021, la composition du Conseil a été la suivante :

M. **Robert Cramer**, Président

M. **Damien Bonfanti**, Vice-président, membre du conseil administratif de la commune de Lancy

Mme **Sonja Molinari**, membre du conseil administratif de la commune de Carouge

Mme **Frédérique Perler**, membre du conseil administratif de la commune de Genève

M. **Damien Chervaz**, membre spécialiste issu des milieux des locataires

M. **Jean-Paul Jaccaud**, membre spécialiste

Mme **Isabelle Jacobi Pilowsky**, membre spécialiste

Mme **Marie-Paule Mayor**, membre spécialiste

M. **Jean-Marc Siegrist**, membre spécialiste issu des milieux immobiliers

M. **Julien Barro**, membre représentant du Parti démocratique du centre (PDC)

M. **Nils De Dardel**, membre représentant de Ensemble à gauche (EAG)

M. **Aurèle Muller**, membre représentant du Parti socialiste genevois (PS)

M. **Éric Rossiaud**, membre représentant de Les Vert.e.s

M. **Vincent Schaller**, membre représentant de l'Union démocratique du centre (UDC)

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

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

Mme **Saskia Dufresne**, membre représentant le Département du territoire (DT), sans droit de vote

M. **Guy Vibourel**, membre représentant la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), sans droit de vote

Le **Bureau** du Conseil de fondation est composé des personnes suivantes :

M. Robert Cramer, Président

M. Damien Bonfanti, Vice-président

Mme Isabelle Jacobi Pilowsky

M. Aurèle Muller

M. Jean-Marc Siegrist

M. Matthieu Steiner

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



## DIRECTION

M. **Vinh Dao** a débuté ses activités au sein de la Fondation le 1<sup>er</sup> janvier 2021 en tant que directeur général. En termes d'organisation, la direction générale assure la gestion opérationnelle de la Fondation PAV et toute autre attribution confiée par le Conseil de fondation.

## COLLABORATEURS ET COLLABORATRICES

La Fondation PAV compte, à la date du 31 décembre 2021, quatre collaborateurs et collaboratrices correspondant à 3.6 ETP. Outre le directeur général, il s'agit de :

Mme **Elena Santiago**, assistante administrative ;

M. **Cédric Vaezi**, chargé de projets en développement immobilier ;

Mme **Jessica Rumphorst**, chargée de projets en développement immobilier.

Deux postes supplémentaires ont été pourvus en décembre 2021, les titulaires entrant en fonction le 1<sup>er</sup> avril, respectivement 1<sup>er</sup> mai, 2022 :

Mme **Pascale Vieux Lautens**, responsable communication ;

M. **Joel Ribeiro**, chargé de projets en développement immobilier.

## ORGANE DE RÉVISION

La Cour des Comptes a été désignée en qualité d'organe de révision pour les exercices 2021 à 2024.

## FINANCEMENT ET RESSOURCES

Afin de financer ses activités, l'État de Genève a apporté à la Fondation PAV des immeubles sous forme d'un capital de dotation (L 12285, art.2) d'un montant total de 486.4 millions. Ce transfert, effectué par arrêtés du Conseil d'État du 16 décembre 2020 et du 16 juin 2021, comprend :

- ▶ des immeubles situés hors de la zone PAV pour 53.7 millions. Ces actifs ont été cédés aussitôt à la FTI pour le même montant, afin de permettre à la Fondation PAV de disposer des liquidités nécessaires pour initier ses activités dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- ▶ des immeubles situés dans la zone PAV pour 432.7 millions.

En outre, la Fondation PAV disposera de rentes de droits de superficie sur les terrains et de revenus locatifs des immeubles transférés par l'État de Genève (L 12285, art. 4, al. 2b), sous réserve des engagements contractuels déjà pris par ce dernier que la Fondation s'est engagée à respecter.

La Fondation PAV peut par ailleurs recourir à l'emprunt sous réserve des autorisations du Conseil d'État (jusqu'à 50 millions) ou du Grand Conseil (au-delà de 50 millions). Elle peut grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite des dispositions fédérales (L 12285, art.4, al.3 et al. 4).

La Fondation PAV est autonome financièrement (L 12285, art. 4, al.1).





## Résumé

L'activité de la **Fondation Praille-Acacias-Vernets** pour l'année 2021 est marquée par les points suivants.

### **Création de la Fondation PAV et transfert d'actifs de l'État de Genève**

Inscrite au registre du commerce genevois depuis le 2 décembre 2020, la Fondation PAV a reçu en dotation de l'État de Genève la grande majorité des terrains dont celui-ci était propriétaire dans le périmètre du PAV. Ces terrains représentent environ 50 % des terrains du domaine privé du périmètre PAV.

La direction générale est opérationnelle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **Contribution à la première opération immobilière de l'Étoile**

La Fondation PAV a contribué à la mise en œuvre du projet Campus Pictet de Rochemont qui a pour ambition de devenir l'un des ensembles immobiliers les plus emblématiques du projet Praille Acacias Vernets (PAV). La Fondation PAV a participé au remembrement foncier, a fondé un accord de libération foncière avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et a cédé une quote-part de droits à bâtir permettant la banque de compléter sa maîtrise foncière pour la réalisation de son siège administratif. Les autorisations de construire sont entrées en force en décembre 2021.

### **Octroi du premier contrat de droit de superficie (DDP)**

La Fondation PAV a octroyé son premier droit de superficie à la Caisse de retraite du Groupe Pictet, pour la réalisation d'une centaine de logements au cœur du quartier de l'Étoile.

### **Chiffres-clés 2021**

- ▶ Un patrimoine constitué de 153 parcelles et dépendances, grevé de 95 DDP.
- ▶ Une valeur d'actifs transférés de 431.7 millions de francs, au 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- ▶ Environ 470'000 m<sup>2</sup> de terrains maîtrisés.
- ▶ Un potentiel de plus de 1'100'000 m<sup>2</sup> SBP de logements et activités à développer.

### **Perspectives 2022**

La Fondation PAV est principalement engagée sur le PLQ Étoile 1 et suivra le développement de la phase 1 de l'îlot A, attribué à Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC). Elle continuera à collaborer à l'ouverture du chantier du Campus Pictet de Rochemont développé par la banque.

Elle reste active sur le périmètre du quartier de l'Étoile en général et sur les PLQ Acacias 1 et Grosselin 2.

Elle contribue à l'étude des projets d'Espaces Rivières et du Grand Parc pilotés par le Canton.





## Activités

Le présent rapport couvre l'activité déployée par la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021.

### Chapitre 1 Actions administratives

#### TRANSFERT D'ACTIFS PAR DOTATION

Le transfert des parcelles prévues par la loi 12285 a été effectuée en deux temps.

► **Parcelles propriétés de l'État de Genève, situées hors PAV en zone de développement industriel et artisanal**

Cessions portant sur deux opérations successives : d'une part, la dotation immobilière par l'État de Genève à la Fondation PAV de 92 parcelles situées hors PAV et du feuillet DDP 2015 n° 6 de Carouge ; et d'autre part, la vente par la Fondation PAV à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) de l'ensemble des biens reçus (ACE du 16 décembre 2020).

Ces opérations permettent à la Fondation PAV de disposer dans un premier temps des liquidités nécessaires pour effectuer les premières opérations de libération foncière.

L'acte notarié a été signé le 17 décembre 2020 pour une entrée en jouissance des biens acquis par la FTI le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

► **Parcelles propriétés de l'État de Genève situées dans le périmètre PAV**

Cession portant sur la dotation immobilière par l'État de Genève à la Fondation PAV de 153 parcelles situées dans le périmètre PAV sises sur les communes de Carouge (88), Genève (60) et Lancy (5), ainsi qu'un feuillet du DDP 2741 de la commune de Genève-Plainpalais, correspondant à une part de copropriété de 336/1000<sup>èmes</sup> du droit de superficie, et 20 feuillets du DDP 3150 de la commune de Carouge, représentant un total de 582,2/1000<sup>èmes</sup> du droit de superficie (ACE du 17 juin 2021).

D'entente entre les parties, la parcelle 3248 de la commune de Lancy a été retirée du transfert d'actifs immobiliers, afin de procéder au remaniement parcellaire nécessaire au dégrèvement des deux droits de superficie Nos 4202 et 4165, actuellement inscrits en faveur de la FONDATION DU STADE DE GENÈVE. L'État de Genève s'est engagé, à titre de dotation complémentaire, à céder ultérieurement à la Fondation PAV cet immeuble, aussitôt l'opération précitée aboutie.

L'acte notarié a été signé le 29 juin 2021. La Fondation PAV est entrée en jouissance des biens le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Ces opérations permettent à la Fondation PAV d'être propriétaire et superficiaire dans le périmètre PAV et de se substituer à l'État de Genève dans les négociations foncières à mener.



## REPRISE DES ACCORDS PASSÉS PAR L'ÉTAT DE GENÈVE

La Fondation PAV a repris trois accords spécifiques passés par l'État de Genève.

- ▶ Convention sous seing privé entre l'État de Genève et la Banque Pictet & CIE SA pour les modalités d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent et de cession de droits à bâtir sur le territoire de la commune de Carouge (arrêté du Conseil d'État du 20 novembre 2019).
- ▶ Convention sous seing privé visant à régler les modalités de cession à titre d'échange par l'État de Genève à la FPLC de la parcelle 2935 et d'une partie à détacher de la parcelle 2936 de la commune de Genève, section Plainpalais, présentement cédées, contre les parcelles 884, 195 et 1255 de la commune de Carouge (arrêté du Conseil d'État du 30 mars 2020).
- ▶ Convention sous seing privé, entre l'État de Genève, Autobritt Immo SA et la Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP), pour les modalités d'octroi de deux droits de superficie sur la parcelle 2899 de Genève, section Plainpalais, présentement cédés, dans le cadre du développement de projet sur l'aire de localisation A du PLQ Acacias 1, secteur PAV (arrêté du Conseil d'État du 16 décembre 2020).

## MANDAT DE GESTION

La Fondation PAV a octroyé un mandat de gestion à la FTI jusqu'en 2024 pour l'ensemble des biens immobiliers qu'elle a reçus en dotation.

Le mandat permet de respecter les engagements pris dans le cadre de la Convention d'objectifs 2020-2024 conclue entre l'État de Genève et la FTI.

## CONVENTION DE COLLABORATION AVEC LA FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI est prévue d'être signée en 2022. Elle vise à formaliser les modalités de travail collaboratif et conjoint sur les questions de relocalisation des entreprises sur des sites hors PAV, en ZDIA, et à Praille-Ouest.

## CONVENTION DE COLLABORATION AVEC LA FPLC

La FPLC est uniquement propriétaire de 3 parcelles dans le PAV situées dans le PLQ Étoile 1. L'État de Genève et la FPLC ont signé le 27 avril 2020 une convention de collaboration en vue de libérer ces parcelles et procéder à un échange. Cette convention a été reprise par la Fondation PAV lors du transfert d'actifs. En raison de l'évolution du projet, la convention a fait l'objet d'une convention complémentaire quadripartite, signée le 13 décembre 2021. Dès lors, il n'y a pas de motifs à prévoir une convention générale de collaboration supplémentaire avec la FPLC.



## **ORGANISATION INTERNE**

Une convention de prestations a été signée entre la Fondation PAV et la direction générale des finances de l'État de Genève pour, d'une part, l'utilisation des outils comptables et financiers de l'État et, d'autre part, pour la tenue de la comptabilité, l'élaboration des états financiers et la liasse de consolidation.

Un mandat a été donné au secrétariat général du département du territoire pour la mise à disposition partielle d'un collaborateur en tant que responsable financier de la Fondation PAV.

La Fondation PAV a également signé une convention avec la trésorerie générale de l'État dans le cadre de son adhésion à la gestion centralisée à la Caisse de l'État de Genève (« Cashpooling »).

Le service des paies est assuré par la société LOYCO SA.

L'organe de révision désigné est la Cour des comptes.

## **VISION PARTAGÉE DE « L'OPÉRATEUR URBAIN PAV »**

La FTI, la Direction PAV et la Fondation PAV collaborent étroitement tout en conservant leurs prérogatives sur le renouvellement urbain du périmètre PAV. Ces trois entités distinctes, dont les missions sont clairement définies, forment ensemble l'opérateur urbain Praille-Acacias-Vernets.

Afin de faciliter les échanges, les trois entités occuperont dès 2022 trois étages à l'avenue de la Praille 50 (où sont d'ores et déjà installées la FTI et la Fondation PAV).

Il est attendu une collaboration facilitée dans une logique de projets. Pour favoriser cette ouverture, il est question de mutualiser les espaces communs ainsi que tout ou partie du back office (comme l'informatique centralisée auprès de la FTI). En bref, un outil de travail optimisé pour tous et situé au cœur du PAV.



## Chapitre 2 Opérations foncières

Hormis le transfert d'actifs initial effectué en vertu de l'article 2 de la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, les opérations foncières réalisées sont les suivantes :

### ACHAT DE DROIT DE SUPERFICIE (DDP)

- ▶ Le 10 août 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme des lots PPE 151 et 163 du DPP 3150, propriété de M. David BENI, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- ▶ Le 5 octobre 2021, signature d'un acte d'achat/vente définitive des lots PPE 8, 9, 12, 2697-13 151 et 163 du DPP 2697, propriété de la FTI, sis sur la parcelle 2677 de Genève-Plainpalais, rue Viguet 8, par avenant à l'acte de dotation du 18 décembre 2020 et par compensation de créance.
- ▶ Le 5 octobre 2021, signature d'un acte de promesse d'achat/vente du lot PPE 165 du DPP 3150, propriété de M. Sébastien DUBOUCHET, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- ▶ Le 11 octobre 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme du DPP 2721, propriété de SCHERER SA et CDE SA, sis sur la parcelle 2687 de Genève-Plainpalais, rue Le-Royer 17.
- ▶ Le 7 décembre 2021, signature d'un acte d'achat/vente à terme du lots PPE 167 du DPP 3150, propriété de ADEUS SA, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.

### MISE EN ŒUVRE DU PLQ ÉTOILE 1, CAMPUS PICTET DE ROCHEMONT

- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de remaniement foncier avec la banque PICTET et Cie SA, la FPLC, la Ville de Carouge et l'État de Genève, portant sur la réalisation du dossier de mutation 6/2021 de Carouge permettant la mise en œuvre de l'ilot B du PLQ 30044 « Étoile 1 », adopté par le Conseil d'État le 6 novembre 2019.
- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de cession de 5'953 m<sup>2</sup> de droits à bâtir en faveur de la banque PICTET et CIE SA, lui permettant de compléter sa maîtrise foncière en vue de réaliser les surfaces administratives prévues par DD 113887 délivrée le 25 octobre 2021.
- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'une convention quadripartite entre la Fondation Praille-Acacias-Vernets, la FPLC, la banque PICTET & Cie SA et Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC), portant sur la libération des parcelles no 884, 1195 et 1255 de la commune de Carouge qui feront partie intégrante de la nouvelle parcelle n° 3539 de la commune de Carouge dans le cadre de la réalisation du plan localisé de quartier « Étoile 1 ».

La présente convention s'inscrit dans le prolongement de la convention conclue entre la République et canton de Genève - reprise par la Fondation PAV - et la FPLC le 27 avril 2020.



- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'une convention sous seing privé portant sur l'aménagement des espaces extérieurs de l'îlot B du PLQ 30044 « Étoile 1 », entre la banque PICTET & Cie SA, la Fondation Praille-Acacias-Vernets et la commune de Carouge.

### **OCTROI DE DROIT DE SUPERFICIE (DDP)**

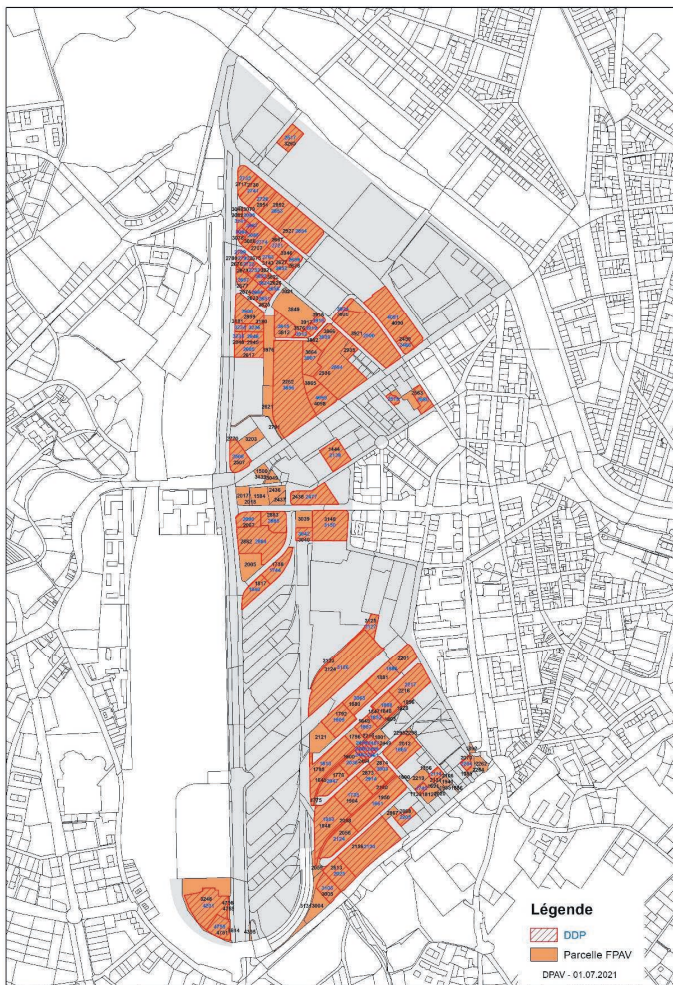
- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'un acte de constitution d'une servitude de superficie de droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse de retraite du groupe Pictet, pour la construction d'un immeuble de logements de 11'516 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), conformément à la DD 113887 délivrée le 25 octobre 2021, DDP 3533, sur la parcelle n°3526 de la commune de Genève-Plainpalais, sise dans le PLQ 30044 « Étoile 1 », îlot B.

### **ATTRIBUTION DE TERRAINS**

- ▶ Le 13 décembre 2021, signature d'une convention de développement portant sur la phase 1 de l'îlot A du PLQ 30044 « Étoile 1 », entre la Fondation Praille-Acacias-Vernets et Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC), pour la construction sur 42'553 m<sup>2</sup> SBP, auxquels s'ajoutent les équipements publics à hauteur de 1'500 m<sup>2</sup> SBP environ, comportant une tour en R+27 et une barre en R+8, les deux majoritairement en logements dans les niveaux supérieurs et les niveaux inférieurs en activités.



## Carte du patrimoine immobilier de la Fondation PAV





## Comptes statutaires

Les présents états financiers 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 situation financière et des résultats de la Fondation Praille-Acacias-Vernets.

Les comptes statutaires de la Fondation Praille-Acacias-Vernets sont soumis aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS).

### États financiers 2021 : chiffres-clés

Les états financiers de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- ▶ le total du bilan est de 493'334'000 francs. Les immobilisations corporelles se montent à 421'225'000 francs et sont constituées d'immeubles à conserver pour 70'540'000 francs et d'immeubles à développer pour 350'650'000 francs ;
- ▶ le résultat d'exploitation se monte à 6'863'000 francs. Les produits d'exploitation, pour un montant de 8'334'000 francs, sont constitués d'une rétrocession de loyers de la FTI pour affaires mises en gestion pour 1'777'000 francs et de plus-values réalisées sur cessions d'immobilisations pour 6'557'000 francs. Les charges d'exploitation sont constituées de charges de personnel et charges d'exploitation pour 1'472'000 francs ;
- ▶ le résultat net présente un bénéfice de 6'863'000 francs ;
- ▶ la variation nette des liquidités est de 59'759'000 francs et est principalement liée à l'entrée de trésorerie de 62'661'000 francs relative aux cessions d'immobilisations corporelles ;
- ▶ le total des fonds propres est de 493'228'000 francs, dont 486'366'000 de francs capital de dotation apporté initialement par l'État de Genève sous forme d'immeubles.

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

### Approbation et publication des états financiers

Les présents états financiers ont été approuvés par le Conseil de fondation le 28 février 2022. Un projet de loi approuvant les états financiers individuels de la Fondation PAV pour 2021 sera soumis par le Conseil d'État à l'approbation du Grand Conseil.



## COMPTE DE RÉSULTAT

pour la période allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021

	Note	Compte 2021
Rétrocession de loyers	2.1	1'777
Autres produits d'exploitation	2.2	6'557
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>8'334</b>
Charges de personnel	2.3	-940
Charges de fonctionnement	2.4	-531
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>-1'472</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6'863</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>6'863</b>

## BILAN

	Note	31.12.2021
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1	59'759
Créances	3.2	11'807
Autres actifs financiers courants	3.3	543
Comptes de régularisation actif		0
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>72'109</b>
Immobilisations corporelles	3.4	421'225
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>421'225</b>
<b>ACTIF</b>		<b>493'334</b>
<b>PASSIF</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	3.5	106
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>106</b>
<b>PASSIF NON COURANT</b>		<b>-</b>
<b>FONDS ETRANGERS</b>		<b>106</b>
Capital de dotation		486'366
Résultat net		6'863
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>493'228</b>
<b>PASSIF</b>		<b>493'334</b>

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





## SITUATION NETTE

	Capital de dotation	Résultat net	Total
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020	54'677		54'677
Arrêté du Conseil d'Etat No 2920-2021 du 16.06.2021	431'688		431'688
Résultat net		6'863	6'863
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>486'366</b>	<b>6'863</b>	<b>493'228</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORIE

	2021
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6'863</b>
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :	
Plus et moins-value sur sortie d'actifs	-6'557
<b>AUTOFINANCEMENT</b>	<b>305</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-2'215</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION</b>	<b>-1'910</b>
Sorties de trésorerie : acquisition d'immo. corporelles	-992
Entrées de trésorerie : cessions d'immo. corporelles	62'661
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>61'668</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIBRES</b>	<b>59'759</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AU FINANCEMENT</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>59'759</b>
Trésorerie en début de période	0
Trésorerie en fin de période	59'759

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 annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), Genève, comprenant le compte de résultat, le bilan, la situation nette, le tableau des flux de trésorerie, et l'annexe pour le premier exercice allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021 (13 mois).

#### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### **Responsabilité de l'organe de révision**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

#### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour le premier exercice allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021 (13 mois) sont conformes aux prescriptions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'État, au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, à la loi suisse et aux statuts.



### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'art. 83b al. 3 CC en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté qu'il n'existait pas encore de documentation formalisée concernant le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation. De ce fait, nous ne pouvons confirmer l'existence du système de contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation des comptes annuels.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 28 février 2022

Gregory Morel  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Jonas Addor  
Expert-réviseur agréé

Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable dont la majorité est composée de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés) et qui 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 28 février 2022

Isabelle Terrier  
Présidente

Dominik Spiess  
Magistrat

Annexes :

Comptes annuels comprenant le compte de pertes et profits, le bilan, la situation nette, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe.

Fondation



**Prairie  
Acacias  
Vernets**