

Abo [Prairie-Acacias-Vernets](#)

«Dans le PAV, les choses se passent mieux que ce que l'on craignait»

Le futur quartier des Acacias doit être bâti sur des terrains occupés par des entreprises. À la tête de la Fondation PAV, Robert Cramer négocie le rachat de ces parcelles.



[Théo Allegrezza](#)

Publié aujourd'hui à 05h30



L'écologiste Robert Cramer, président du conseil de fondation de la Fondation PAV, à proximité du Pavillon Sicli et de MediaMarkt, dans le secteur du PLQ Acacias 1, lundi 19 juin 2023.

LAURENT GUIRAUD

Au lendemain du «oui» de la population de la Ville de Genève, l'aménagement du futur quartier des Acacias entre dans une nouvelle phase. Avant de pouvoir bâtir les logements promis et les nouvelles surfaces d'activité, les autorités vont devoir remettre la main sur des terrains qui sont aujourd'hui occupés par des entreprises industrielles. Une opération complexe, qui prendra du temps.

Dans leur quasi-totalité, les parcelles du PAV (Praille-Acacias-Vernets) sont la propriété de l'État. Mais des droits de superficie (DDP) ont été octroyés à des privés. Qu'est-ce qu'un DDP? C'est le droit que le propriétaire donne de construire sur son terrain pour une période donnée, en échange d'une rente. Certains sont valables pour des décennies. Il revient à la Fondation PAV de négocier leur rachat, ainsi que le relogement des entreprises. Son président, l'ancien conseiller d'État Robert Cramer, se veut confiant.

Comment la Fondation PAV entend-elle procéder pour racheter ces droits de superficie?

Les choses se passent mieux que ce que l'on craignait. Lorsque la fondation a été créée, en 2019, et que j'en ai ensuite pris la présidence, mon boulot avait été présenté comme celui d'un négociateur devant contraindre les entreprises à déménager, afin de pouvoir libérer les terrains.

Les cas compliqués sont loin de constituer une majorité. Le PAV a longtemps été bloqué. Cela a généré une certaine inertie. Mais depuis quelques années, le marché a compris qu'on allait véritablement faire le PAV. Tout le monde est devenu assez actif. De plus en plus de superficiaires ont des idées sur ce qu'ils ont envie de faire de leur droit de superficie. Par exemple, nous sommes en mesure de lancer des opérations sur deux tiers du périmètre du secteur Acacias 1. Les acteurs privés viennent nous voir. Nous n'avons plus besoin de courir après eux.

Quelles options ont-ils face à eux?

Il y a ceux qui désirent poursuivre leur activité industrielle. Nous devons les aider à trouver un nouveau lieu adéquat, à Genève bien sûr. Il y a aussi ceux qui sont d'accord de changer d'activité. Si leur projet est compatible avec ce qui a été défini pour le PAV, nous essaierons de faire en sorte qu'ils puissent rester dans le quartier. Enfin, il y a ceux qui sont d'accord de céder leur droit de superficie et en tireront de l'argent.

Et il y a ceux qui disent vouloir jouir de leur DDP jusqu'à son terme. C'est le cas de la société propriétaire jusqu'en 2090 d'une parcelle de 26'000 m², qui comprend notamment MediaMarkt et la coopérative d'artistes et d'artisans BAT 43. En 2021, elle avait indiqué qu'elle «s'opposerait par tous les moyens juridiques» à un PLQ qui «entrave son droit de superficie».

On a de la chance, cette parcelle est située en marge du PLQ. Elle n'est pas essentielle. On n'en a pas besoin pour développer le quartier autour. On ne va pas se battre pour l'avoir.

Ce n'est donc pas un problème. Le propriétaire peut exercer son droit de superficie aussi longtemps qu'il le souhaite. Mais plus le temps passe, plus son DDP perd de la valeur. Et les stratégies immobilières peuvent évoluer très vite.

En revanche, je vous confesse qu'il y a d'autres endroits dans le PAV où il me manque un bout de terrain pour pouvoir faire une opération. Je ne peux pas vous en dire davantage pour le moment.

La Fondation PAV s'apprête à débours des sommes importantes pour racheter ces droits de superficie. Est-elle suffisamment dotée?

À sa création, la fondation a reçu tous les terrains que l'État possède dans le PAV. Environ 80% d'entre eux ont vocation à ne plus avoir d'activité industrielle. Ils appartiennent désormais à la fondation. Cela représente une fortune de 400 millions de francs. Mais cette fortune, ce n'est pas de l'argent.

La fondation a aussi reçu des terrains de l'État dans d'autres zones industrielles du canton. Ces terrains ont été vendus à la FTI, la Fondation pour les terrains industriels, pour un montant de 55 millions de francs. C'est notre mise de départ.

Comment avez-vous employé cet argent?

Grâce à ces liquidités, nous avons pu mener un certain nombre de transactions. Nous avons par exemple pu racheter, pour le détruire, le bâtiment sur lequel nous allons aménager la grande place publique des Acacias. Nous avons dépensé pour cela une petite fortune. En deux ans, notre pactole a fondu. Il nous reste aujourd'hui à peu près 20 millions de francs pour procéder à de nouvelles acquisitions.

C'était prévu. Dans un premier temps, la fondation va être amenée à s'endetter. Cet endettement disparaîtra dans un second temps. Car les droits de superficie que

nous allons racheter seront revendus à ceux qui souhaitent construire du logement ou faire des activités dans le PAV.

Un cadre a-t-il été fixé?

Nous sommes en train d'élaborer un corpus de règles pour définir les prix auxquels les droits de superficie peuvent être achetés et vendus. Nous les annoncerons en septembre.

La fondation travaille également sur deux autres dossiers. D'une part, établir des critères pour les différentes attributions et affectations, et, d'autre part, fixer des exigences de qualité.

Ce qu'on est en train de faire dans le PAV est unique. On est en train de bâtir la ville du XXI^e siècle. Ni celle du XIX^e, ni la Vieille-Ville, ni la ville-satellite. Mais celle qui remplit des exigences sociétales, architecturales, tout en tenant compte de la nature. Si on réussit, on viendra de toute l'Europe pour la voir.

La droite veut augmenter la part de PPE (propriétés par étage) dans le PAV. La gauche a lancé un référendum. Un changement de la répartition des logements pourrait-il avoir un effet spéculatif?

Pour le moment, je n'ai rien observé de tel. Si la loi devait changer, nous l'appliquerons. Mais même s'il devait y avoir davantage de PPE, elles resteront en zone de développement 3. Ce qui veut dire que l'État continuera de contrôler le prix des terrains. On ne pourra pas vendre à n'importe quel prix.

Théo Allegrezza est journaliste à la rubrique Genève. Il couvre en particulier l'actualité politique de la ville de Genève. Auparavant, il a été correspondant *freelance* au Tessin. Diplômé de Sciences Po Paris. [Plus d'infos](#)

 [@theoallegrezza](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)

4 commentaires

