



# La négociation des terrains du PAV va commencer

**GENÈVE** La Fondation Praille-Acacias-Vernets a fixé ses critères de transactions foncières pour racheter des parcelles aujourd'hui occupées par des entreprises. Une étape cruciale du vaste projet d'urbanisation

«Nous rentrons maintenant dans la phase opérationnelle»: Vinh Dao l'assure, l'un des plus grands projets d'urbanisation romands se concrétise à Genève. Ce vendredi, le directeur général de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) et son président Robert Cramer ont présenté leur politique des prix sur l'acquisition et la valorisation des terrains concernés. «Le gros des négociations va pouvoir démarrer maintenant», se réjouit le président.

Le projet d'urbanisation PAV est une vaste entreprise de renouvellement urbain sur les communes de la ville de Genève, Carouge et Lancy qui prévoit la création de 12 000 logements et 5700 emplois d'ici 2060. Une véritable métamorphose qui vise à faire de ces zones essentiellement industrielles un nouveau centre-ville. Créée en 2019 pour faciliter la mise en œuvre du projet, la Fondation PAV dispose d'une capacité financière avoisinant les 470 millions de francs. Sa mission principale: négocier les terrains aujourd'hui détenus par des entreprises et des privés pour le compte de l'Etat.

L'ancien conseiller d'Etat écologiste Robert Cramer distingue deux volets dans le travail de la fondation. Le premier a consisté en l'organisation administrative du projet. «Aujourd'hui, nous entrons dans le deuxième volet, celui lié aux droits de superficie. Tout l'enjeu est maintenant d'acquérir les terrains sur lesquels le projet d'urbanisation est prévu, pour l'instant occupés par diverses entreprises industrielles.»

Si la Fondation PAV est déjà propriétaire de près de 60% des surfaces constructibles, il en va autrement des droits de superficie (DDP), ces parcelles

détenues par des propriétaires privés qui autorisent une entreprise à s'y établir pour une durée déterminée, en échange d'une rente locative. Selon la fondation, leur échéance moyenne est fixée à 2056. Dès lors, il lui faut négocier et racheter les DDP aux industriels au plus vite, pour pouvoir entamer la construction.

## Eviter la spéculation

«Pour ce faire, nous devons trouver des conditions de libération des DDP avant leur terme, par la fixation d'une indemnisation à la fois équitable et équilibrée, précise Vinh Dao. Laquelle sera fixée par un cadre défini, mais avec une application flexible.» La méthode de calcul repose sur deux indicateurs: la «valeur intrinsèque» et celle «de rendement». La première est l'évaluation du prix neuf de l'immeuble en question, la seconde est l'estimation théorique des revenus locatifs que l'on pourrait en tirer. «Notre objectif est de fixer l'indemnité aux deux tiers de la valeur intrinsèque pour un tiers de celle de rendement, avec une certaine marge de manœuvre afin de tenir compte des besoins propres de chaque situation», avance le directeur général de la Fondation PAV. L'enjeu étant de tenir compte de la situation du marché pour ne pas générer des distorsions de prix ni de spéculation.

Pour autant, les critères des transactions foncières ne sont pas le seul prérequis à toute construction: il faut encore attendre l'adoption des plans localisés de quartier (PLQ). «C'est l'élément sine qua non, conclut Vinh Dao. Car toutes les conditions de construction que nous devons respecter en sont issues.» Attaqué par référendum, le plan d'aménagement du futur quartier des Acacias a finalement été accepté en votation populaire en juin dernier. Un soulagement de courte durée pour l'Etat qui doit s'attendre à d'autres oppositions. ■ TH. S.