



Aux représentants et représentantes
des médias

Communiqué de presse de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
La Fondation Praille-Acacias-Vernets (Fondation PAV) présente sa politique des prix

Genève, le 1^{er} septembre 2023 - En tant qu'opérateur foncier, la Fondation PAV s'est dotée d'une politique des prix relative à l'acquisition et à la valorisation des terrains dont elle est propriétaire dans le périmètre Praille Acacias Vernets. Présenté ce jour aux partenaires, ce dispositif garantit une équité de traitement dans les négociations foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet Praille Acacias Vernets tout en assurant l'équilibre financier de la Fondation PAV. Ces méthodes de calcul stables et transparentes s'appliquent dès à présent à tous les superficiaires actuels et futurs.

Près de 60% des surfaces constructibles du périmètre Praille Acacias Vernets sont propriété de la Fondation PAV. Elles sont majoritairement grevées de servitudes personnelles de superficie de droit distinct et permanent (DDP) dont l'échéance moyenne est fixée à 2056. Pour réaliser le projet PAV dans un délai raisonnable, la Fondation est amenée à négocier le rachat, avant terme, des DDP actuels et à fixer les conditions d'indemnisation des superficiaires-industriels (propriétaires des DDP). Une fois en possession des DDP, elle établit de nouveaux contrats de DDP pour les proposer aux investisseurs privés et publics qui réaliseront le projet en conformité avec les programmes de logements, d'activités et d'équipements publics prévus par les plans localisés de quartier.

Une politique des prix stable et transparente

Monsieur Robert Cramer, Président de la Fondation PAV, relève que « le statut de fondation de droit public nous engage à établir une politique des prix stable et transparente permettant de déterminer les justes valeurs sur tous les sujets et à l'égard de tous les superficiaires. La politique validée par le Conseil de fondation répond pleinement à cet objectif. Elle consiste à éviter des rentes de situation et des plus-values artificielles tout en répondant aux attentes des superficiaires et en favorisant une approche partenariale et adaptée à la situation du moment. Grâce à cette approche, la Fondation est convaincue de disposer d'une politique de prix équitable pour réaliser l'ambitieux projet de renouvellement du périmètre Praille Acacias Vernets. Le PAV est en mouvement et nous nous réjouissons d'en être un acteur essentiel. »

Expertise et prix de rachat des DDP actuels, une approche équitable et agile qui tient compte de chaque situation particulière

La politique des prix de la Fondation PAV comprend une méthode de calcul qui définit une juste indemnité de rachat d'un DDP, tout en tenant compte de la situation et de la spécificité des superficiaires de même que de la capacité de portage de ces coûts dans les plans financiers des futurs projets. Cette approche concilie deux logiques économiques, celle qui permet de garantir la pérennité des activités artisanales et industrielles et celle en faveur de





la politique cantonale du logement visant notamment à garantir des niveaux de loyers répondant au besoin prépondérant d'intérêt général. La Fondation est ainsi en mesure de procéder aux arbitrages économiques au cas par cas pour répondre au mieux aux attentes des superficiaires actuels et d'assurer la faisabilité économique des projets de logements.

Détermination de la rente de superficie des futurs DDP, une méthode de calcul partenariale, transparente et prévisible

Valoriser le foncier revient à octroyer de nouveaux DDP dont le calcul de la rente initiale repose sur une méthode précise. « Le calcul à proprement parler se fait en cinq étapes et permet de définir la rente de superficie initiale détaille Monsieur Vinh Dao, Directeur général de la Fondation PAV, qui souligne que ce mode de calcul uniforme est compatible aussi bien avec la zone ordinaire qu'avec la zone de développement ». Les valeurs obtenues sont en parfaite cohérence avec les pratiques de l'Etat de Genève, comme le démontre la directive de la Fondation PAV sur la valorisation de ses terrains et la table des prix y afférente (à consulter sur www.fondationpav.ch).

Une fois le contrat en vigueur, la rente est évolutive pour tenir compte des effets du marché sur toute la durée du contrat. Les modalités d'extinction et d'adaptation de la rente, ainsi que les conditions d'extinction sont claires et prévisibles pour le superficiaire.

Un soutien marqué aux activités non rentables et aux équipements publics

La Fondation PAV est pleinement consciente de son rôle dans le soutien à une programmation innovante, sociale et solidaire au service de quartiers durables. A cet effet, elle se donne la possibilité d'ajuster le niveau de la rente des surfaces dédiées aux activités non rentables. Pour les surfaces destinées aux équipements publics, la Fondation ne percevra aucune rente de superficie. En contrepartie, elle exigera, lors de l'octroi du nouveau contrat de DDP, que le superficiaire s'engage à remettre ces surfaces aux collectivités publiques à un tarif préférentiel.

Relocalisation des entreprises – la Fondation PAV et la FTI à l'écoute des besoins

La réalisation du projet implique la relocalisation de tous les superficiaires actuels. Pour les aider à trouver des solutions de relogement, dans et hors périmètre du PAV, la Fondation PAV et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) collaborent étroitement et se tiennent à disposition des entreprises.

Pour toute information complémentaire :

M. Robert Cramer, Président Fondation Praille-Acacias-Vernets ou M. Vinh Dao, Directeur général, en contactant Mme Pascale Vieux Lautens, Responsable communication, Fondation PAV, T 022 394 90 16

Annexe : document de présentation de la politique des prix de la Fondation PAV



Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du périmètre Praille Acacias Vernets, la Fondation PAV est l'opérateur foncier en charge de libérer les terrains grevés de servitude (DDP) dont elle est propriétaire et de les valoriser en conformité avec les programmes de logements et d'activités prévus par les plans localisés de quartier, selon les principes de durabilité. Créée en 2019 par le Grand Conseil, elle a également pour mission de contribuer à la réalisation des infrastructures, équipements collectifs et espaces publics nécessaires à la qualité de vie dans les quartiers. La Fondation Praille-Acacias-Vernets, la Direction PAV et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), copilotent le projet Praille Acacias Vernets selon le modèle d'opérateur urbain.

Fondation Praille-Acacias-Vernets
Avenue de la Praille 50, 1227 Carouge
Tél. +41 022 394 90 10 * Email : media@fpav.ch * www.fondationpav.ch
 / Fondation Praille-Acacias-Vernets