

PRAILLE-ACACIAS-VERNETS

L'OPÉRATEUR FONCIER PRÉSENTE SA POLITIQUE DES PRIX

La Fondation PAV a dévoilé le 1^{er} septembre sa politique des prix relative à l'acquisition et à la valorisation des terrains dont elle est propriétaire. Ce dispositif garantit une équité de traitement.



Le PLQ Acacias 1 a été accepté par les habitants de la Ville de Genève. Place aux transactions.

DR

Alors que les grues s'activent pour le futur Campus Pictet de Rochemont et le futur quartier des Vernets, l'autorisation de construire relative au premier tronçon de la Drize qui sera remise à ciel ouvert vient d'être délivrée. C'est le timing choisi par le président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (PAV), l'ancien conseiller d'Etat Robert Cramer, pour présenter en toute transparence la politique des prix stable et transparente validée par le Conseil de fondation pour réaliser l'ambitieux projet de renouvellement du périmètre Praille-Acacias-Vernets.

7200 logements

Près de 60% des surfaces constructives du périmètre PAV sont propriété de la Fondation PAV, soit près de 474'000 m² (soit 153 parcelles grevées de 95 droits distincts et permanents, appelés géné-

ralement «droits de superficie»). Cela représente un potentiel de 1,1 million de m² de surfaces brutes de plancher, soit 54% des surfaces brutes de plancher du périmètre du PAV et cela représente notamment un potentiel de 7200 logements.

«Les parcelles que nous détenons sont majoritairement grevées de 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)», a résumé le directeur général de la Fondation, Vinh Dao. «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.»

Dépendants des PLQ

Comme Robert Cramer l'a rappelé, «nous sommes très dépendant de l'adoption des PLQ. Dans le cas du PLQ Acacias 1, malgré la votation favorable du corps électoral de la Ville de Genève, ce plan localisé n'est pas encore entré en force. Cela étant, nous avons exercé notre droit de préemption en vue de la réalisation de la future place publique. Une opération qui nous a coûté 28 millions. Nous essayons d'être proactifs lorsqu'il y a des transactions foncières, par exemple si la construction d'une école est prévue.»

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 entend concilier 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.

Il a été rappelé que 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.

Serge Guertchakoff