

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

BIENVENUE

Vers la transition foncière : la politique
d'attribution des terrains de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Monsieur Robert Cramer
Président
Fondation Praille-Acacias-Vernets

17 JANVIER 2024
AUDITOIRE CHARLES-PICOTET – BAT43

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Monsieur Vinh Dao
Directeur général
Fondation Praille-Acacias-Vernets

17 JANVIER 2024
AUDITOIRE CHARLES-PICOTET – BAT43



“ Le projet PAV avance,
tout le monde
doit se mettre
en mouvement. ”



Fondation



Praille
Acacias
Vernets

Vers la transition foncière
Notre vision à long terme

Fondation PAV, l'opérateur foncier du projet

Une responsabilité assumée

- Le plus grand propriétaire du périmètre Praille Acacias Vernets
- L'acteur foncier majeur dans la réalisation des quartiers
- Un soutien aux politiques publiques

Par l'établissement de principes clairs et concrets

Mettre en place et assurer les conditions-cadres permettant la mise à disposition de terrains pour de nouveaux droits de superficie.



Trois corpus de principes d'action qui fondent la mise en œuvre des missions de la Fondation

Complémentarité et cohérence

1

Politique des prix

Valeur de rachat
des DDP actuels
et rentes de superficie
des futurs DDP

2

Charte sur la qualité

urbaine,
architecturale,
paysagère
et environnementale

3

Politique d'attribution des droits de superficie

sur les terrains de la
Fondation PAV



Politique d'attribution des droits de superficie sur les terrains de la Fondation

L'ambition du Conseil de fondation

- Doter la Fondation PAV de lignes directrices afin de mener une politique d'attribution des DDP cohérente et transparente pour l'ensemble de ses opérations futures.
- Garantir une répartition territoriale équilibrée et diversifiée des types de maîtres d'ouvrage (MO) et des programmes à l'échelle du périmètre du PAV, dans le respect des règles de la zone de développement.
- Soutenir la politique cantonale du logement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).



Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Potentiel constructible

Du périmètre Praille Acacias Vernets et sur les
terrains de la Fondation PAV

Potentiel constructible, périmètre Praille Acacias Vernets

Le plus grand potentiel de logements du plan directeur cantonal

2.1 millions de m²

de nouvelles surfaces constructibles
qui permettront la création de



11'900
nouveaux logements



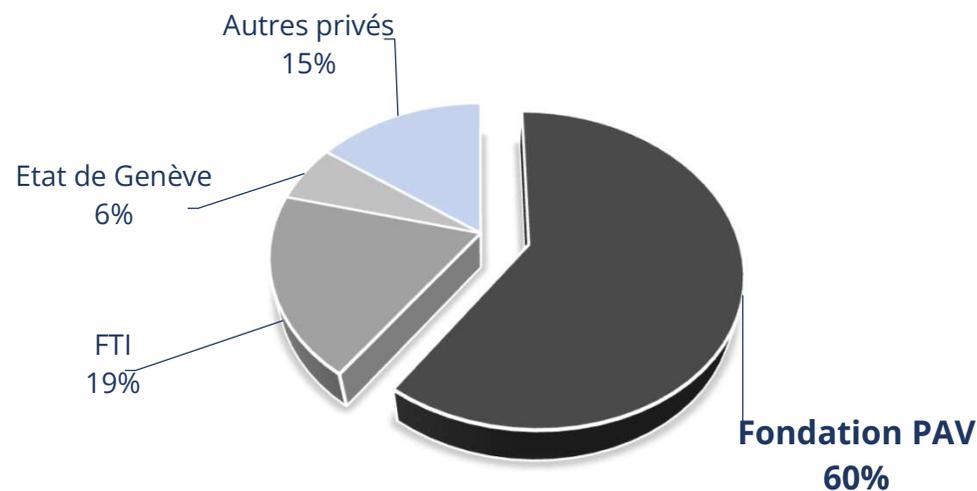
5'700
nouveaux emplois



Potentiel constructible sur les terrains de la Fondation PAV

La Fondation, propriétaire majoritaire du périmètre PAV

1,2 million de m²
de nouvelles surfaces constructibles

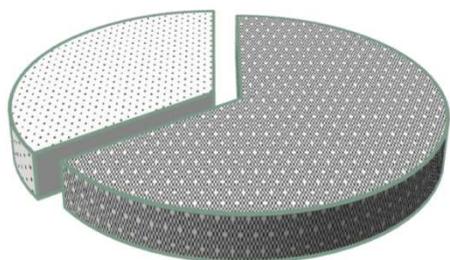


Potentiel constructible sur les terrains de la Fondation PAV

Des programmes diversifiés de logements et d'activités, cela sur 2 zones

1,2 million de m²
de nouvelles surfaces constructibles

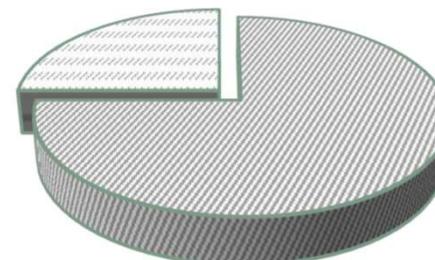
35%
Activités



65%
Logements

env. **7'750** nouveaux **logements**

25%
en zone ordinaire



75%
en zone de
développement



Patrimoine foncier de la Fondation PAV

Un potentiel concentré sur 3 quartiers

Logements et activités

> **ACACIAS**

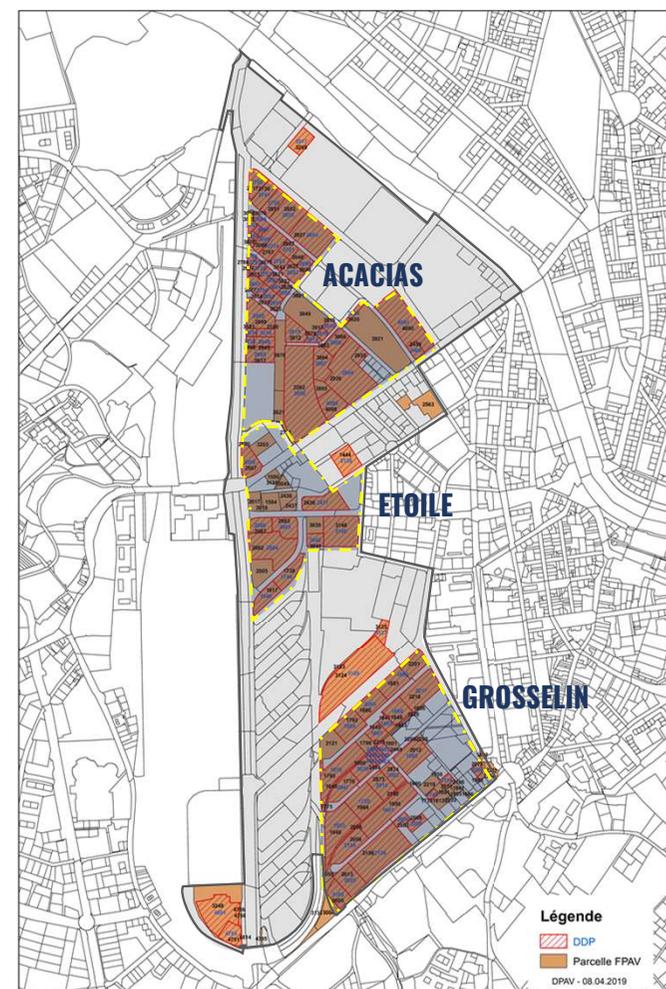
Env. **420'000 m² SBP**, 100% en ZD

> **GROSSELIN**

Env. **360'000 m² SBP**, 100% en ZD

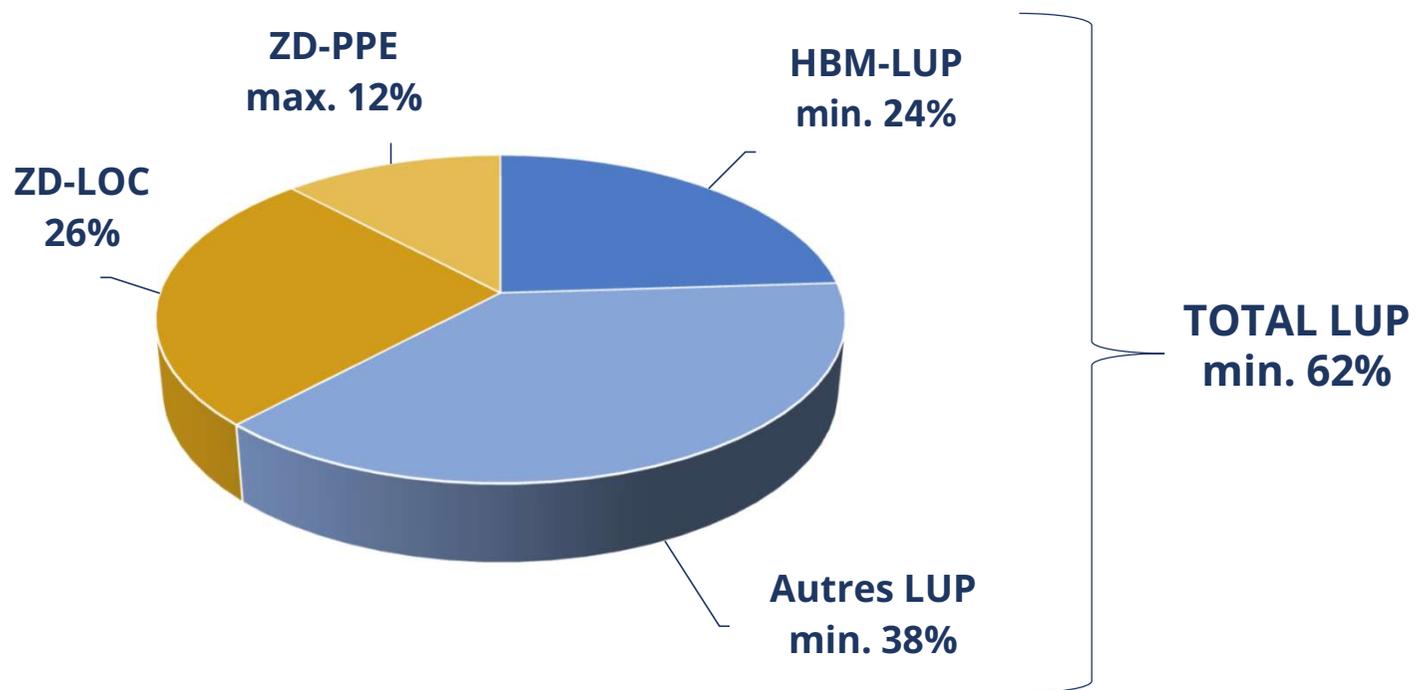
> **ÉTOILE**

Env. **360'000 m² SBP**, 12% en ZD – 88% en ZO



Patrimoine foncier de la Fondation PAV

75% du potentiel est situé en ZD et soumis à l'article 4B LGZD



- 100% en DDP
- dont une part **minimale de 88% à louer** et une potentielle part **maximale de 12% en PPE**

Patrimoine foncier de la Fondation PAV

Une diversité des types d'objet immobilier et des programmes



Fondation



Praille
Acacias
Vernets

Politique d'attribution des droits de superficie sur les terrains de la Fondation PAV

Fondation



Praille
Acacias
Vernets

Périmètres d'application et maîtres d'ouvrage

Vers une mixité sociale et diversité des acteurs

Périmètres d'application

Un équilibre des catégories de logements à l'échelle du PLQ et des sous-périmètres

PRINCIPE

Dans le cadre de l'attribution des DDP, les programmes de logements à réaliser viseront à respecter les pourcentages minimaux de chaque catégorie de logements définie par la loi à **l'échelle du PLQ** et, dans la mesure du possible, être respectés à l'échelle **des sous-périmètres des PLQ**, lesquels **seront définis en fonction des spécificités de chaque cas**.

RÉSULTAT ATTENDU

Garantir la **mixité sociale** dans chaque quartier.

N.B : Il est rappelé que l'Etat est compétent pour la délivrance des autorisations de construire, l'OCLPF étant chargé dans ce cadre de veiller, par le biais de ses préavis, au respect de l'application des articles 4B et 5 LGZD en termes de catégories de logements répondant aux besoins prépondérants de la population.



Maîtres d'ouvrage

Une diversité des maîtres d'ouvrage à l'échelle des PLQ et des sous-périmètres

PRINCIPE

Dans le cadre de l'attributions des DDP en zone de développement, il est fixé un pourcentage minimum de **60% des SBP dédiées au logement** à attribuer aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (**MOUP**). Pour le solde des **40%, le choix est ouvert**.

Les taux sont à respecter **à l'échelle du PLQ** et, dans la mesure du possible, être respectés à l'échelle **des sous-périmètres des PLQ**.

Il est tenu compte des acteurs et éventuels maîtres d'ouvrage d'ores et déjà présents.

RÉSULTAT ATTENDU

Garantir la **mixité des maitres d'ouvrage** dans chaque quartier.

N.B : En zone ordinaire, au vu de la nature des ouvrages prévus, notamment des tours de grande hauteur mêlant différentes affectations, il est renoncé à fixer des quotas par catégorie de maîtres d'ouvrage.



Maîtres d'ouvrage

Une diversité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à l'échelle des PLQ et des sous-périmètres

PRINCIPE

Pour chaque périmètre où la Fondation PAV possède des terrains, un **minimum de 20% des SBP** est attribué à des **fondations immobilières de droit public** cantonales ou communales (FIDP) et **un minimum de 40% des SBP** est attribué aux **sociétés coopératives d'habitation** sans but lucratif respectant les critères de l'article 13B LGL (COOP).

RÉSULTAT ATTENDU

Soutenir la production de logements par des **maîtres d'ouvrage d'utilité publique**.

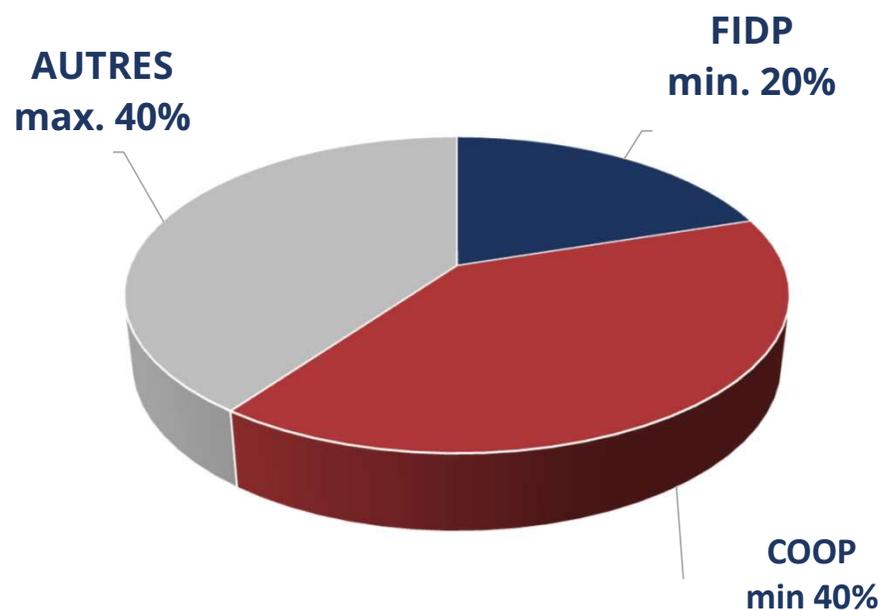
N.B : Les engagements et accords fonciers préexistants seront respectés.



Maîtres d'ouvrage

Une répartition équilibrée avec des quotas en soutien des MOUP

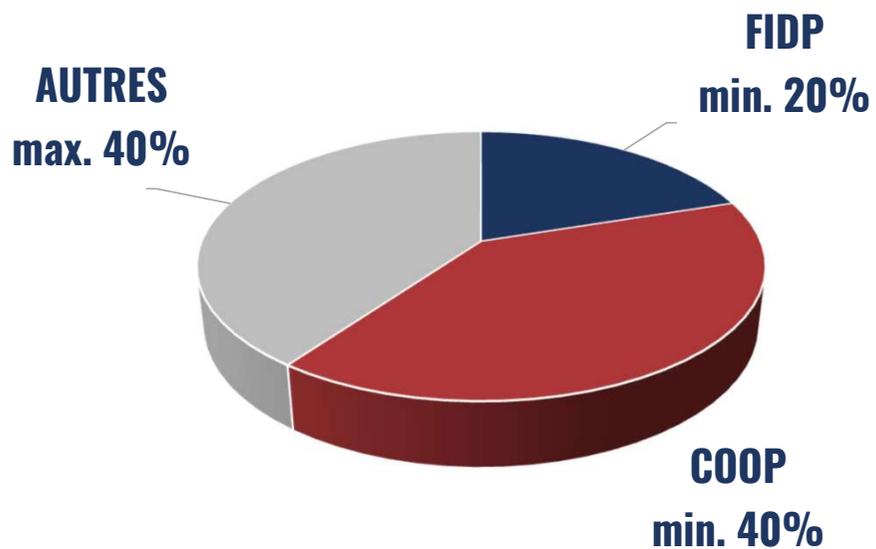
Quotas des MOUP sur les terrains de la Fondation PAV



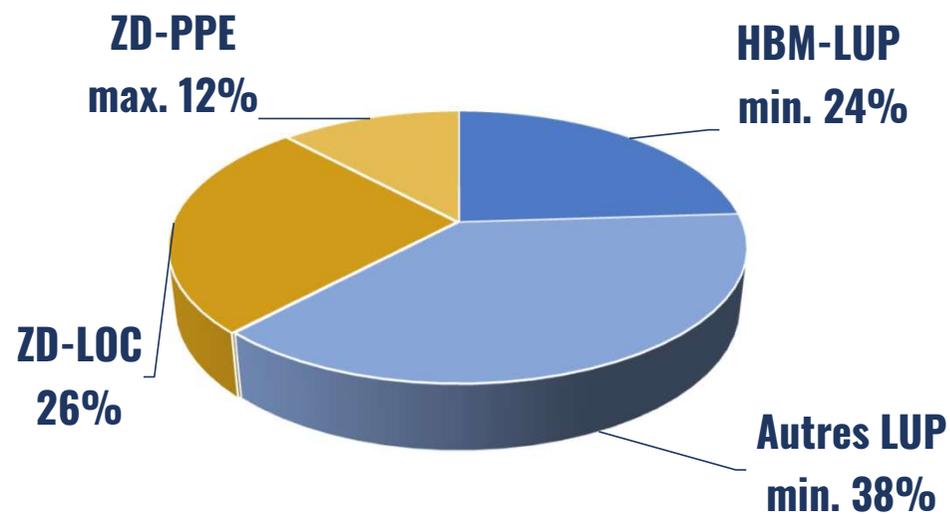
Une répartition équilibrée

Synthèse

Quotas des MOUP



4B LGZD



Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Processus d'attribution des terrains

Des appels à projets ouverts à tout investisseur,
dans le respect des quotas

Processus d'attribution

Des appels à projets ouverts et transparents

PRINCIPE

Les droits à bâtir libres d'engagement appartenant à la Fondation PAV seront attribués, sous forme de DDP, à l'issue **d'appels à projets** ouverts à tous les candidats répondant aux critères définis.

RÉSULTATS ATTENDUS

Assurer une **publicité et une transparence** de la procédure d'appel à projets.

Garantir une **égalité de traitement**.

N.B : Dans le respect des quotas définis. Exception possible pour les programmes spécifiques.

Le principe d'organisation d'appels à projet s'applique tant aux immeubles destinés aux programmes de logements qu'aux programmes d'activités.



Temporalité

Lancement des appels à projets pour une mise en œuvre rapide

PRINCIPE

Les superficiaires seront choisis au plus tôt **une fois le PLQ entré en force**, pour autant qu'il apparaisse raisonnable que l'opération puisse débuter dans les 5 ans qui suivent.

RÉSULTATS ATTENDUS

Procéder à la sélection des projets dès lors qu'il n'existe **plus d'incertitudes sur la faisabilité** de l'opération et de ses modalités.

Assurer la **rapidité de la mise en œuvre** des opérations attribuées.



Taille des lots

Des groupements souhaités pour un projet commun innovant

PRINCIPE

Dans la mesure du possible, la Fondation PAV attribuera des lots d'au moins **150 à 200 logements**, à un projet permettant de **regrouper divers types de maîtres d'ouvrage**.

Le groupement sera libre de proposer entre ses membres la répartition des catégories de logements et les équilibres économiques, tout en respectant l'article 4B LGZD et les quotas des MOUP.

RÉSULTATS ATTENDUS

Assurer la **mixité des maîtres d'ouvrage** au sein d'une **même opération**.

Développer la **qualité par la force de proposition** des groupements.



Critères d'attribution

Compétences et qualité

PRINCIPE

Chaque appel à projets fera l'objet de critères spécifiques, organisés en deux catégories.

1. Les **compétences des candidats** (ou groupements) à mener à bien les opérations

➤ En lien avec la Politique des prix de la Fondation PAV.

2. Les **qualités de la proposition** en vue d'un quartier durable ambitieux et exemplaire.

➤ En lien avec la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Fondation PAV.

PRINCIPE de GOUVERNANCE

L'organisation des appels à projets est pilotée par la Direction générale, laquelle peut s'adjoindre toutes compétences utiles, notamment pour l'établissement des cahiers des charges et l'évaluation des dossiers des candidats.



Des cahiers des charges ambitieux qui recourent la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

6 thématiques et 16 objectifs

Ville et identité

**Un territoire au riche passé, une culture architecturale et urbaine
qui valorise la qualité de vie**

- 1 Tenir compte de l'histoire industrielle et urbaine et de la qualité des tissus qui composent le territoire
- 2 Considérer l'espace public et le rez-de-chaussée comme enjeux majeurs
- 3 Favoriser l'identité spécifique des quartiers
- 4 Privilégier la mixité et la diversité du logement

Ville et nature

Un écosystème urbain valorisant la nature en ville

- 5 Développer la nature et la biodiversité en ville
- 6 Lutter efficacement contre le réchauffement climatique et favoriser les îlots de fraîcheur

Ville et société

Des espaces de vie de qualité

- 7 Concevoir des lieux d'habitation et de travail de grande qualité
- 8 Favoriser l'inclusivité
- 9 Favoriser l'évolutivité des affectations
- 10 Organiser des rez-de-chaussée actifs, modulables et réversibles

Ville et durabilité

Vers le net-zéro carbone

- 11 Réduire l'impact carbone de la construction
- 12 Proposer une conception et une approche énergétique économe et ambitieuse afin de limiter les consommations

Ville et participation

**Des bonnes pratiques et des réussites à promouvoir pour construire
une culture commune**

- 13 Rendre transparent le processus de fabrication des quartiers
- 14 Reconnaître la culture de projet

Ville en transition

Un urbanisme transitoire pour préfigurer les usages de la ville de demain

- 15 Faire vivre la ville en période transitoire par l'organisation d'espaces et de lieux éphémères
- 16 Phaser la transition de manière cohérente pour un juste partage de l'espace public entre les affectations actuelles et futures



Prochaine étape

ACACIAS 1 !





L'opérateur foncier
du projet PAV
est à votre écoute.

Fondation  Praille
Acacias
Vernets



Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Questions - réponses

Vers la transition foncière : la politique
d'attribution des terrains de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Merci pour votre participation.
Retrouvez notre actualité
sur www.fondationpav.ch et sur LinkedIn

17 JANVIER 2024
AUDITOIRE CHARLES-PICOTET - BAT43

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Avenue de la Praille 50
1227 Carouge
+41 22 394 90 10
contact@fpav.ch
www.fondationpav.ch