

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

Rapport d'activité

2023



2023

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Message | 3 |
| Antonio Hodgers Conseiller d'État chargé du Département du territoire | 3 |
| Fondation | 4 |
| Message de Robert Cramer Président de la Fondation Praille-Acacias-Vernets | 5 |
| Missions | 6 |
| Patrimoine | 7 |
| Bilan de mandature | 10 |
| Gouvernance | 12 |
| Conseil de fondation | 13 |
| Direction | 14 |
| Financement et ressources | 15 |
| Activité | 16 |
| Message de Vinh Dao Directeur général de la Fondation Praille-Acacias-Vernets | 17 |
| Opérations foncières et immobilières | 18 |
| Actualités opérationnelles | 19 |
| Engagement pour des quartiers vivants | 21 |
| Projet Praille Acacias Vernets | 22 |
| L'opérateur urbain du projet PAV | 23 |
| Objectifs | 24 |
| 9 espaces de vie | 26 |
| Comptes | 28 |
| États financiers consolidés | 29 |
| • Compte de résultat consolidé | 29 |
| • Bilan consolidé | 30 |
| • Situation nette consolidée | |
| • Tableau des flux de trésorerie consolidé | 31 |
| • Engagements hors bilan | |
| • Rapport de l'organe de révision | 32 |



Antonio Hodgers

Conseiller d'État chargé du Département du territoire
République et canton de Genève



De l'ombre à la lumière

L'année 2023 marque indéniablement le positionnement à la fois stratégique et opérationnel de la Fondation PAV. D'une structure dont la nécessité se faisait de plus en plus évidente, elle est aujourd'hui devenue un acteur clé de ce magnifique et unique projet de renouvellement urbain qu'est le projet PAV.

En fixant les règles du jeu en matière de politique des prix d'abord, de critères de qualité ensuite et enfin d'attribution des terrains, la Fondation PAV a donné un cap clair pour la réalisation des nouveaux quartiers dont elle possède le foncier. Elle rappelle ainsi que sur des terrains en mains publiques, la transparence et la stabilité sont essentielles pour accompagner la transformation de cette zone industrielle en quartiers vivants sur les 40 prochaines années.

Les attentes pour ce projet, unique en Suisse et en Europe, sont à juste titre immenses. De l'impatience du premier coup de pioche, nous sommes aujourd'hui dans l'impatience des premiers nouveaux habitants, nouveaux visiteurs, nouveaux actifs. Rares seront celles et ceux qui connaîtront dans 50 ans les activités de la Fondation PAV et de sa dynamique équipe. Nombreux seront ceux pourtant à en bénéficier. En jouant un rôle essentiel de facilitateur pour le dossier de la tranchée couverte de l'Étoile, ou en mettant à disposition de manière anticipée ses terrains pour la remise à ciel ouvert de la Drize, la fondation contribue discrètement, en complément à sa mission de libération des terrains, à plus d'espaces publics, à moins de trafic de transit inutile tout en améliorant l'accessibilité pour les entreprises et les habitants.

L'ambition affichée et assumée pour le projet PAV ne pourrait prendre corps sans l'équipe de la Fondation PAV que je tiens ici à remercier pour son travail remarquable. Je tiens ici à remercier également les membres du Conseil de fondation, et en particulier son premier président, Robert Cramer, qui quitte cette fonction après lui avoir donné l'envergure et la visibilité escomptées.

Fondation



© Eric Rossier



Robert Cramer

Président de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets



Parés pour les années à venir

Si l'an 2 de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (Fondation PAV) a coïncidé avec la consolidation de son organisation, 2023 a vu l'aboutissement d'un long processus qui a intensément sollicité aussi bien sa Direction que son Conseil. Il s'agit de l'adoption des principes d'actions qui concrétisent les axes stratégiques de la fondation. Qu'elles portent sur les méthodes de calcul des prix de rachat et la détermination de la rente des futurs DDP, sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des futurs développements immobiliers, ou encore sur les critères d'attribution de ses terrains aux investisseurs, privés ou publics, ces orientations permettent désormais à la Fondation PAV d'accomplir ses missions en toute transparence et équité, dans le respect des politiques publiques qu'elle se doit d'appliquer.

Dans le même temps, il a été possible de réunir sous un même toit, au cœur même du périmètre PAV, la Fondation PAV, la Direction PAV et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). Ensemble, ces trois entités constituent un véritable opérateur urbain, au service aussi bien du projet que des différents partenaires. Ce mode de pilotage collaboratif unique en Suisse a démontré toute son efficacité au cours des derniers mois.

Au terme de cette première mandature de trois ans, la Fondation PAV s'est dotée des moyens d'entrer pleinement dans l'opérationnel. Son prochain défi sera de contribuer à la réalisation du futur quartier des Acacias que la population genevoise a fortement soutenue, en juin dernier, lors du vote sur le PLQ Acacias 1, avec 62.11 % de oui. Notre fondation s'est d'ores et déjà assurée de la maîtrise foncière permettant la libération des parcelles sur lesquelles sera construite la place publique. C'est le début d'une aventure au long cours qui se poursuivra en 2024... Et au-delà !

Impossible de conclure sans remercier chaleureusement tous les membres du Conseil de fondation, la Direction générale, ainsi que les collaboratrices et collaborateurs de la Fondation PAV pour leur engagement et leur professionnalisme. Par leur créativité, par leur expertise, toutes et tous, à leur niveau respectif, ont joué un rôle essentiel dans chacune des décisions prises.

Missions

de l'opérateur foncier du projet PAV

Créée en 2019 par le Grand Conseil genevois pour une durée de vie de 40 ans, la Fondation PAV est une fondation de droit public dont les activités ont débuté le 1^{er} janvier 2021. Elle a pour but de contribuer à la création des futurs quartiers du périmètre Praille Acacias Vernets, implanté sur les communes de Carouge, Genève et Lancy, en conformité avec le plan directeur de quartier et les plans localisés de quartier.

1 Libérer les terrains

La Fondation Praille-Acacias-Vernets a pour mission de libérer les terrains du périmètre PAV dont elle est propriétaire en rachetant les droits de superficie distincts et permanents (DDP) aux superficiaires-industriels actuels.

2 Valoriser le foncier

Elle valorise ses terrains en octroyant des nouveaux contrats de DDP aux investisseurs privés et publics en conformité avec les programmes de logements et d'activités prévus par les plans localisés de quartier, selon les principes de durabilité.

3 Contribuer à la qualité de vie

Elle contribue, au niveau foncier, à la réalisation des infrastructures, équipements collectifs et espaces publics nécessaires à la qualité de vie dans les quartiers.



Patrimoine

Chiffres clés

Pour accomplir ses missions, la Fondation PAV a été dotée des terrains appartenant à l'État de Genève dans le périmètre Praille Acacias Vernets.

153 parcelles

grévées de **95** DDP

473'936 m² de terrain

ce qui représente un potentiel de

1.2 million de m²
de surfaces brutes de plancher (SBP)

réparti en

65 % pour
du logement

35 % pour
des activités

soit

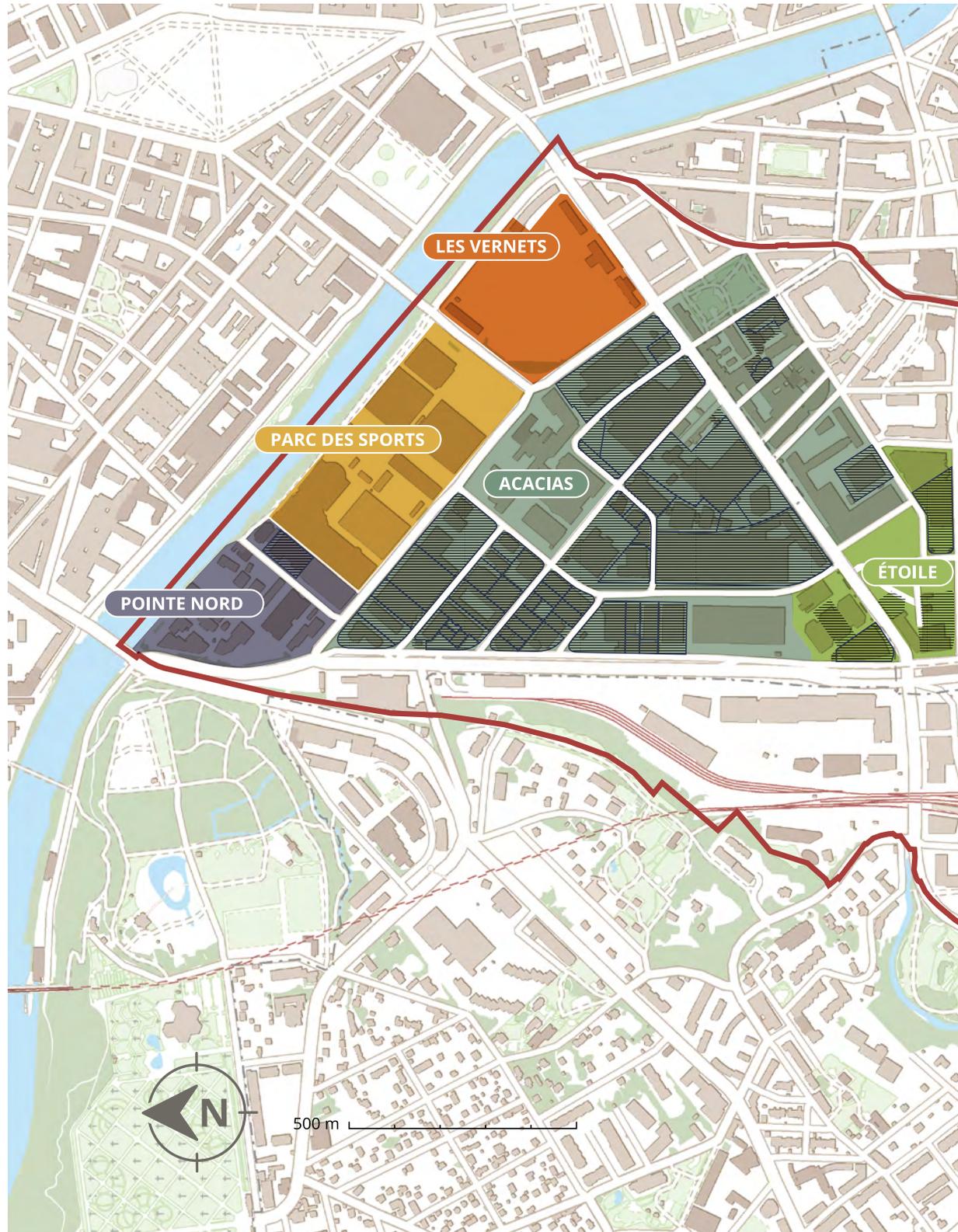
60 %
des SBP du périmètre du PAV

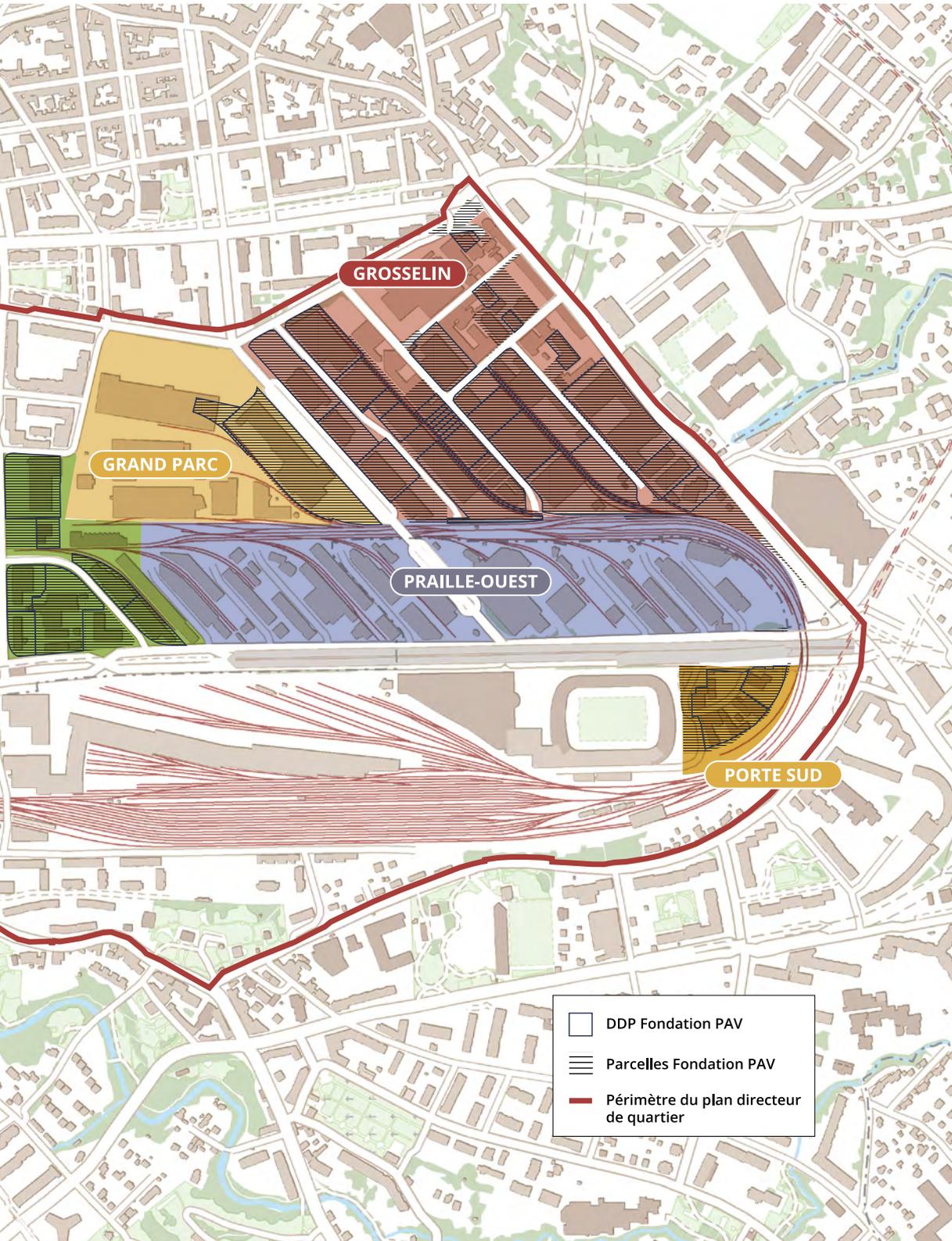
pour un potentiel de

7'750 logements

La majorité des surfaces brutes de plancher de la fondation est concentrée sur les quartiers Acacias, Grosselin et Étoile.

Parcelles





Bilan de mandature

Vers la transition foncière, les principes directeurs de la Fondation PAV

La première mandature du Conseil de fondation s'achèvera le 31 janvier 2024. En trois ans, la Fondation PAV s'est dotée d'un corpus de principes directeurs pour lui permettre de mener à bien ses missions. Propriétaire majoritaire dans le périmètre Praille Acacias Vernets avec une maîtrise d'environ 60% des surfaces à construire, la fondation occupe un rôle central dans la transition foncière du projet PAV ainsi que dans la qualité des réalisations des projets privés et publics. Une responsabilité qu'elle entend assumer avec motivation et conviction. Grâce à l'ensemble des principes établis, elle pourra mener ses opérations foncières de façon transparente et équitable, tout en assurant l'équilibre financier des projets qu'elle entend porter avec ses partenaires.

Politique des prix relative à l'acquisition et à la valorisation des terrains

Pour réaliser le projet PAV dans un délai raisonnable, la Fondation PAV est amenée à négocier le rachat avant-terme des droits de superficie distincts et permanents (DDP) grevant ses terrains. Une fois en possession des DDP, elle en octroie de nouveaux 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 (PLQ).

La Politique des prix propose des méthodes de calcul qui, d'une part, définissent la juste indemnité de rachat d'un DDP et, d'autre part, déterminent la rente de superficie des futurs DDP.

Les offres d'indemnisation sont calculées selon différentes valeurs, puis ajustées afin de tenir compte de la spécificité de chaque superficiaire, tout en s'assurant de la faisabilité des plans financiers des futurs projets. Cette approche vise à concilier deux logiques économiques, celle qui permet de garantir la continuité des activités économiques du tissu genevois et celle en faveur de la politique cantonale du logement.

Le calcul de la rente initiale de superficie se fait en cinq étapes. Uniforme, ce calcul est compatible aussi bien en zone de développement qu'en zone ordinaire ; les valeurs obtenues sont en cohérence avec les pratiques de l'État de Genève. Une fois le contrat en vigueur, la rente est ajustée en concordance avec l'évolution du marché sur toute la durée du contrat. Ses modalités ainsi que les autres conditions du DDP sont claires et prévisibles pour le superficiaire.

Télécharger
les directives





Enfin, en soutien à une programmation innovante, sociale et solidaire au service de quartiers durables, le niveau des rentes de superficie dédiées aux activités non rentables peut être ajusté. Pour les surfaces destinées aux équipements publics, aucune rente de superficie n'est perçue. En contrepartie, lors de l'octroi du nouveau contrat de DDP, le superficiaire doit s'engager à remettre ces surfaces aux collectivités publiques à un prix préférentiel.

Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Composée de six thématiques déclinées en 16 objectifs, la Charte reflète l'ambition de la Fondation PAV à concilier sa stratégie foncière avec les nouveaux défis environnementaux et sociétaux. Cette démarche novatrice illustre l'engagement fort de la fondation pour un urbanisme opérationnel de haute qualité, dans un esprit de dialogue ouvert avec ses partenaires.

La Charte intègre pleinement les enjeux de la transition écologique pour des constructions plus performantes, dans une optique sobre et décarbonée. Elle promeut un écosystème urbain valorisant la nature en ville et pose les bases pour réaliser des quartiers favorisant le lien social et le vivre-ensemble. Enfin, elle fixe des objectifs visant à encourager la participation de toutes et tous pour établir une culture commune de l'acte de construire.

Les niveaux d'exigence sont définis au cas par cas de manière proportionnée de sorte qu'ils soient adaptés aux différents types d'édifices ainsi qu'à chaque projet, tout en assurant leur viabilité économique.

Considérant que la qualité de vie dans les quartiers relève d'une responsabilité partagée entre les professionnels publics et privés, la Fondation PAV entend, au travers de sa charte, les inciter à s'engager activement dans la réalisation de bâtiments de haute qualité architecturale et environnementale.



© Mateo Giraud

Politique d'attribution des droits de superficie

Tous les terrains de la fondation sont attribués en droit de superficie. Pour mener à bien l'ensemble de ses opérations futures, la Fondation PAV s'est dotée d'une politique d'attribution des droits de superficie cohérente et transparente qui permet de garantir une répartition territoriale équilibrée des types de maîtres d'ouvrage et des catégories de logements, tout en soutenant la politique cantonale du logement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Tout en tenant compte des acteurs immobiliers d'ores et déjà engagés dans les PLQ, la fondation a pour cible qu'au minimum 20 % des SBP reviennent à des fondations immobilières de droit public, 40 % à des sociétés coopératives d'habitation sans but lucratif et 40 % à d'autres types de maîtres d'ouvrage privés pour les opérations situées sur ses terrains en zone de développement.

La politique prévoit également que cette répartition soit respectée dans la mesure du possible à l'échelle des PLQ et de leurs sous-périmètres en fonction des spécificités de chaque bâtiment. Il en est de même pour les catégories de logement stipulées dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui prévoit un taux minimal de logements d'utilité publique (LUP) sur les terrains de la fondation (62 %, dont 24 % de HBM) et le solde en logements locatifs ou en PPE, afin d'assurer la mixité sociale dans les quartiers.

Le processus d'attribution des terrains se fait par appel à projets ouverts à tout candidat répondant aux critères qui auront été définis. De cette façon, la fondation entend assurer la visibilité des projets et agir en toute transparence. Pour favoriser la création de quartiers vivants, les lots à attribuer seront regroupés de manière à former une taille cohérente de projet, en lien avec les formes urbaines proposées par les PLQ et la disponibilité foncière. Ces dispositions visent à encourager les différents types de maîtres d'ouvrage à travailler ensemble et à se fédérer autour d'une proposition commune innovante.

Télécharger
la charte



Gouvernance



© Fred Merz | Lunci173



Conseil de fondation

Une composition représentative

La gouvernance de la Fondation PAV est assurée par un Conseil de fondation composé de 18 membres. Il inclut des représentants des communes de Genève, Carouge et Lancy, ainsi que six membres désignés par le Conseil d'État, dont le Président, ayant des connaissances techniques spéciales ou une expérience reconnue en matière d'urbanisme, d'économie, de gestion de projet ou de sociologie, dont un membre issu des milieux des locataires et un membre issu des milieux immobiliers. Un membre par parti représenté au Grand Conseil siège au Conseil de fondation. Le Département du territoire (DT) et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) sont invités en qualité d'observateur et sans droit de vote.

Conseil de fondation (au 31 décembre 2023)

M. Robert Cramer, Président
M. Damien Bonfanti, Vice-Président, Conseiller administratif de la Ville de Lancy
M^{me} Sonja Molinari, Conseillère administrative de la Ville de Carouge
M^{me} Frédérique Perler, Conseillère administrative de la Ville de Genève
M. Jean-Paul Jaccaud⁽³⁾, membre spécialiste
M^{me} Isabelle Jacobi Pilowsky⁽³⁾, membre spécialiste
M^{me} Marie-Paule Mayor⁽³⁾, membre spécialiste
M. Jean-Marc Siegrist⁽²⁻⁴⁾, membre spécialiste issu des milieux immobiliers
M. Pierre Stastny, membre spécialiste issu des milieux des locataires
M. Julien Barro⁽³⁾, membre représentant de Le Centre
M. Nils de Dardel⁽²⁾, membre représentant d'Ensemble à gauche (EAG)
M. Aurèle Müller⁽¹⁻²⁻⁴⁾, membre représentant du Parti Socialiste genevois (PS)
M. Éric Rossiaud⁽²⁻⁴⁾, membre représentant de Les Vert.e.s
M. Vincent Schaller⁽¹⁻²⁻⁴⁾, membre représentant de l'Union démocratique du centre (UDC)
M. Matthieu Steiner⁽³⁾, membre représentant du Parti Libéral-Radical (PLR)
M. Thomas Zogg⁽³⁾, membre représentant du Mouvement citoyen genevois (MCG)

M^{me} Saskia Dufresne, représentante du Département du territoire (DT), sans droit de vote
M. Guillaume Massard, représentant de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), sans droit de vote

Le Conseil de fondation s'est réuni à quatre reprises en 2023.

Bureau du Conseil de fondation

M. Robert Cramer, Président
M. Damien Bonfanti, Vice-Président
M^{me} Isabelle Jacobi Pilowsky
M. Aurèle Müller
M. Jean-Marc Siegrist
M. Matthieu Steiner

Le Bureau du Conseil de fondation a tenu sept séances en 2023.

Le mandat des membres du Conseil de fondation s'est terminé le 31 janvier 2024. Les nouveaux membres du conseil ont été désignés par arrêté du Conseil d'État du 20 décembre 2023, pour la période du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029.

La gestion de la Fondation PAV est placée sous la surveillance du Conseil d'État.

⁽¹⁾ Comité d'audit. Président : Vincent Schaller

⁽²⁾ Commission des prix. Président : Jean-Marc Siegrist

⁽³⁾ Commission sur la qualité architecturale. Présidente : Isabelle Jacobi Pilowsky

⁽⁴⁾ Commission sur l'attribution des terrains. Président : Aurèle Müller

Direction générale

Des compétences clés
au service du projet PAV

Composée de six personnes en 2022, la Fondation PAV a complété son équipe en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice. Une évolution qui renforce la diversité des compétences au sein d'un collectif uni et déterminé.



© Mateo Giraud

De gauche à droite :

M^{me} Elena Santiago, assistante de direction

M^{me} Jessica Rumphorst, chargée de projets en développement immobilier

M^{me} Marie Tran, chargée de communication digitale

M. Joel Ribeiro, chargé de projets en développement immobilier

M. Cédric Vaezi, chargé de projets en développement immobilier

M. Vinh Dao, directeur général

M^{me} Pascale Vieux Lautens, responsable de communication



Financement et ressources

La Fondation PAV est autonome
financièrement

474
MILLIONS
CHF

VALEUR TOTALE DES
ACTIFS IMMOBILISÉS
AU 31.12.2023

Capitaux

La Fondation PAV a reçu en 2021 de l'État de Genève sous forme d'un capital de dotation (L12285, art 2)

- des terrains et immeubles, dont il était propriétaire, situés dans le périmètre Praille Acacias Vernets,
- des immeubles situés hors du périmètre Praille Acacias Vernets. Ceux-ci ont été immédiatement cédés à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) afin de pouvoir disposer de liquidités financières.

Revenus

La Fondation PAV bénéficie

- de rentes de droits de superficie sur les terrains reçus et de revenus locatifs des immeubles transférés par l'État de Genève sous réserve des engagements contractuels pris précédemment par celui-ci,
- de rentes de superficie issues des nouveaux contrats de DDP octroyés et des revenus locatifs des immeubles rachetés aux superficiaires dans le cadre de la libération des contrats de DDP.

Outils financiers

La Fondation PAV peut

- recourir à l'emprunt sous réserve des autorisations du Conseil d'État (jusqu'à CHF 50 millions) et du Grand Conseil (au-delà de CHF 50 millions),
- grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite des dispositions fédérales,
- faire garantir ses emprunts par le Conseil d'État sous la forme d'un cautionnement simple, l'autorisation du Grand Conseil étant nécessaire pour la garantie dépassant CHF 50 millions.

Organe de révision

L'entité « Prestation révision de la Cour des comptes » est désignée comme organe de révision de la Fondation PAV pour les exercices 2021 à 2024.

Activité



© Fred Merz | Lundi13



Vinh Dao

Directeur général de la Fondation
Praille-Acacias-Vernets



Construire ensemble

Durant cette troisième année d'activité, la Fondation PAV a mené ses travaux internes stratégiques pour organiser la mutation foncière du périmètre Praille Acacias Vernets, tout en assistant aux premiers effets concrets de ses activités foncières. Un tournant symbolisé par la pose de la première pierre sur le chantier du Campus Pictet de Rochemont en septembre et l'ouverture du chantier de la remise à ciel ouvert de la Drize. Il se poursuivra avec la très attendue entrée en force du PLQ Acacias 1 – plus grand plan localisé de quartier jamais adopté à Genève – en janvier 2024. Une fois les terrains libérés et les conditions opérationnelles fixées, nous serons en mesure de lancer les premiers appels à projets en vue de l'attribution des droits de superficie.

Déployé en 2022, le mode de fonctionnement collaboratif en opérateur urbain avec la Direction Praille Acacias Vernets et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) a démontré toute sa pertinence et son efficacité durant ces derniers mois : il a permis de lier la planification des PLQ à la mise en œuvre opérationnelle et de développer de nouvelles prestations, il a favorisé les synergies et les échanges et renforcé la créativité en vue de trouver notamment des solutions adaptées à chaque situation, pour chaque entreprise. Dans notre rôle de facilitateur et de prescripteur, nous avons pris notre place dans l'écosystème PAV, insufflant du dynamisme et de la visibilité à ce projet, devenant un acteur clairement identifié et crédible pour tous les interlocuteurs.

Cette émulation, nous l'observons dans chacune de nos rencontres avec nos partenaires et nos clients, mais également au sein des équipes de l'opérateur urbain. La motivation et l'engagement sont grands à vouloir faire partie de ce projet, chacun étant conscient de se trouver à un moment charnière dans l'histoire du canton. À nous de cultiver cet enthousiasme durant la nouvelle mandature 2024-2029 pour consolider le travail accompli, mais également sur le long terme, afin de fédérer tous les acteurs. Ainsi, nous pourrions relever ensemble les défis inhérents à la régénération du périmètre Praille Acacias Vernets en passe de devenir un modèle de la ville du XXI^e siècle.

Opérations foncières et immobilières

Une stratégie axée sur la libération des terrains

La Fondation PAV développe et met en œuvre une stratégie foncière visant la libération de ses terrains en s'appuyant sur la feuille de route de la planification des plans localisés de quartiers (PLQ). Elle procède à différentes opérations foncières telles que des rachats de DDP, des échanges et des remaniements parcellaires ou encore des cessions au domaine public. Dans la formulation des propositions d'accords visant l'extinction avant terme des contrats existants, la fondation tient compte des besoins spécifiques de chaque entreprise actuellement superficière sur ses terrains.

En 2023, la Fondation PAV a augmenté sa pleine maîtrise foncière en procédant au rachat de plusieurs DDP.

Septembre

La Fondation PAV signe l'acte de vente du DDP 1661, sis sur la parcelle 1950 de Carouge, chemin de la Marbrerie 6.

Octobre

La Fondation PAV signe l'acte de vente à terme du DDP 3085, sis sur la parcelle 3079 et du DDP 3087 sis sur la parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25.

Novembre

La Fondation PAV signe une promesse de constitution de DDP en faveur de la société coopérative d'habitation LES AILES en vue de réaliser la DD 108994 prévoyant la construction d'un bâtiment de 15 étages sur rez-de-chaussée, comportant 77 logements, chemin de la Marbrerie 13, à Carouge.

Décembre

L'autorisation de construire DD 330177 est déposée le 19 décembre 2023 portant sur la phase 1 de l'îlot A du PLQ Étoile 1, pour la construction, en DDP, de 319 appartements, d'arcades commerciales et d'une crèche municipale. Le cœur d'îlot sera en pleine terre avec le maintien de la Villa Baron pour un équipement public de quartier.



Actualités opérationnelles

Mise en œuvre des projets

Progressivement libérés de toute servitude, certains terrains de la Fondation PAV font désormais l'objet d'accords posant les bases de leur mutation future alors que d'autres voient déjà débiter des chantiers.

Projet de tranchée couverte de l'Étoile Avenue de la Praille

L'image directrice de l'Étoile et du PLQ Étoile 1 prévoit de réaliser une tranchée couverte sous l'avenue de la Praille afin que les accès aux stationnements privés en sous-sol des îlots du secteur de l'Étoile se fassent en souterrain. En libérant la surface de ces flux, des espaces publics de qualité pourront être créés ainsi que des voies de mobilité douce et de transports publics, notamment le long de l'avenue de la Praille. Grâce à cette tranchée couverte, la mobilité dans la rue des Noirettes sera facilitée pour ses utilisateurs et la circulation pendulaire réduite.

La planification, la réalisation et l'exploitation de la tranchée couverte sont pilotées par une société de projet à responsabilité limitée (Sàrl) qui en portera les coûts. Au fur et à mesure de l'entrée en force des plans localisés de quartier (PLQ) formalisant les différents îlots et leur raccordement à la tranchée couverte, les futurs développeurs financeront leur part des coûts de construction de la tranchée correspondant proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (SBP) afférentes à leur réalisation immobilière. Les porteurs de projet auront ainsi l'obligation de devenir associés de la Sàrl et ce faisant, de prendre part aux coûts d'exploitation de la tranchée couverte.

Les terrains des futurs îlots raccordés étant propriété de la fondation, les parts sociales de la Sàrl correspondant à toutes les SBP non encore reprises par un porteur tiers – faute de PLQ ou d'autorisation de construire en force – seront reprises temporairement par la fondation à la septième année de la mise en exploitation de la tranchée couverte et jusqu'à la signature des derniers contrats de superficie.

Afin d'assurer une bonne coordination de l'opérationnalisation de la tranchée et la planification de l'Étoile, une convention tripartite a été signée entre la Fondation PAV, l'État de Genève et la Commune de Carouge, fixant notamment une feuille de route pour l'établissement et l'adoption des PLQ et ainsi, permettre à la fondation de respecter ses engagements.

Projet de remise à ciel ouvert de la Drize Quartier de l'Étoile, Rue Boissonnas

Dans le cadre du PLQ 30044 Étoile 1, îlot A phase 1, le chantier de remise à ciel ouvert de la Drize a débuté durant l'automne 2023. La rivière, aujourd'hui enterrée, réapparaîtra au cœur du quartier de l'Étoile et sur 450 mètres le long de la rue Boissonnas. Elle serpentera entre les nouveaux immeubles situés en amont de la route des Acacias et en bordure du parvis du Pavillon Sicli. La fondation contribue à ce projet en libérant les emprises foncières nécessaires au chantier et en les mettant à disposition de la direction des travaux.

Outre la Drize, l'Aire sera également remise à ciel ouvert. Véritable colonne vertébrale des futurs quartiers, les rivières, dont les berges aménagées d'espaces verts constitueront un parc linéaire de plus de 2.5 km, seront longées par des axes de mobilité active et des itinéraires pour piétons.



© Philippe Cointault

Projet de PLQ n° 30 052 ACACIAS 1 Quartier des Acacias

Propriétaire à plus de 80 % des surfaces à bâtir prévues par le PLQ Acacias 1, la Fondation PAV maîtrise la majorité du développement urbain du futur quartier. En 2022, grâce à l'acquisition du DDP 3907, la fondation a libéré les terrains nécessaires à la réalisation de la place du quartier, pièce centrale du réseau des espaces publics. En 2023, elle a continué ses négociations pré-opérationnelles de libération foncière avec les acteurs en place et a préparé sa mise en œuvre avec la Ville de Genève et le Canton.

L'année 2023 a également été ponctuée par deux moments importants pour la réalisation du quartier. Par votation populaire du 18 juin 2023, 62.11 % des votants de la Ville de Genève ont accepté la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 4 octobre 2022, donnant un préavis favorable au plan localisé de quartier n° 30 052 Acacias 1.

Puis, en fin d'année, le Conseil d'État a adopté le PLQ Acacias 1 par arrêté du 22 novembre 2023. Aucun recours n'ayant été formulé, le PLQ est en force depuis janvier 2024.



© Philippe Cointault



Engagement pour des quartiers vivants

Vers un urbanisme opérationnel qualitatif

En tant que propriétaire majoritaire dans le périmètre Praille Acacias Vernets, la Fondation PAV a l'ambition de devenir l'acteur principal dans la réalisation des nouveaux quartiers dont la qualité sera reconnue et appréciée par ses futurs habitants. Grâce à la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dont elle s'est dotée cette année, la fondation souhaite mettre en valeur des objectifs ambitieux lui permettant d'établir un dialogue fort avec ses partenaires et d'intégrer dans ses opérations immobilières les trois axes du développement durable que sont l'environnement, la solidarité sociale et l'efficacité économique. Elle inscrit ainsi son action dans le cadre du Plan climat cantonal 2030 et contribue à la mise en œuvre des politiques publiques du Canton de Genève, dont la politique sociale du logement.

Programmation des rez-de-chaussée, une première étape pour le futur quartier des Acacias

Le 14 décembre 2023 a eu lieu le premier atelier d'un cycle de quatre rencontres sur la programmation des rez-de-chaussée. Proposée par la Direction Praille Acacias Vernets et menée en partenariat avec la Ville de Genève et la Fondation PAV, cette démarche vise à nourrir les cahiers des charges des appels à projet que la fondation a l'intention de lancer à partir de 2025 en vue de l'attribution des droits de superficie.

La démarche se déroule en trois étapes de travail. La première vise à poser une vision pour les rez-de-chaussée d'Acacias 1 en faisant un diagnostic et en proposant un positionnement. La deuxième étape vise à donner des orientations sur les vocations programmatiques des rez-de-chaussée et sur les scénarios de montage envisageables selon des macro-modèles économiques. La troisième étape vise à se concentrer sur une première phase opérationnelle de réalisation d'un plan de marchandisage.

Un ensemble de partenaires représentant le Canton et les communes du périmètre PAV, les professionnels de l'immobilier, du développement économique, de l'urbanisme et de la construction contribuent à la réflexion. Chercheurs et représentants des usagers actuels et futurs sont également associés à cette démarche. Le premier atelier mené en 2023 a permis de fédérer le groupe autour de six messages clés contribuant à l'établissement d'une vision commune.

Les prochaines rencontres sont prévues durant le 1^{er} semestre 2024.

Projet Praille Acacias Vernets



© Fred Merz | Lundi13



L'opérateur urbain du projet PAV

Un pilotage collaboratif qui fait ses preuves

Pour piloter et réaliser l'ambitieux projet PAV, la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI se sont regroupées dès 2022 selon le modèle d'opérateur urbain. Cette démarche novatrice s'est traduite par la mise en place d'un fonctionnement collaboratif par quartier. La structure d'opérateur urbain favorise une approche intégrée dans la conduite des projets par les équipes de chaque entité, selon leurs attributions respectives. Pour matérialiser cette vision organisationnelle, les trois entités se sont réunies dans les mêmes locaux, au cœur du périmètre PAV.

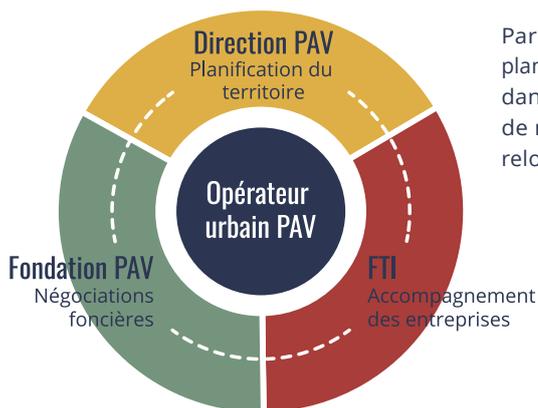
Missions de la Direction Praille Acacias Vernets (DPAV)

La Direction PAV a la charge de la planification et de la mise en œuvre du grand projet urbain Praille Acacias Vernets dans le respect des objectifs qualitatifs des documents cadres (plan directeur cantonal Genève 2030 et plan directeur de quartier). Pour atteindre ces objectifs de qualité urbaine, la DPAV agit en étroite collaboration avec les services cantonaux en charge des politiques publiques liées à l'aménagement du territoire, avec les communes et avec l'ensemble des partenaires du projet urbain.

Missions de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

La FTI est un établissement public autonome qui planifie, développe, équipe et gère l'ensemble des périmètres industriels du canton. Elle veille à proposer des surfaces de production à des prix compétitifs, aussi bien pour des artisans que des PME ou des groupes industriels. Elle accompagne l'implantation et le relogement des entreprises, favorisant l'émergence de projets immobiliers novateurs et durables, dans un souci de diversité économique et de qualité de vie des utilisateurs.

Partie prenante de l'opérateur urbain, la FTI coordonne la planification du secteur Praille-Ouest et soutient les entreprises dans leurs processus de rationalisation et/ou de recherche de nouveaux espaces de production dans le cadre de leur relocalisation.



Le projet Praille Acacias Vernets

Une opportunité unique
pour Genève

Le projet PAV est l'un des projets majeurs de renouvellement urbain en Europe et représente le plus grand potentiel de logements du Canton de Genève. Neuf nouveaux quartiers aux identités fortes et distinctes seront réalisés à l'horizon 2060. La nature y fera son retour grâce à la remise à ciel ouvert de deux rivières et à la création d'un grand parc. Les Genevoises et Genevois jouiront alors d'un nouveau cœur de ville, vivant et attractif. Le projet repose sur une vision fondée sur les principes de la ville du XXI^e siècle : responsable, inclusive, durable et innovante. Il répond en outre aux objectifs du Plan climat cantonal 2030 qui vise la neutralité carbone d'ici à 2050. Pour réaliser cette ambition, il pose les conditions-cadres nécessaires à un développement économique fort dans les secteurs tertiaires et secondaires. La culture, le social et l'innovation sont aussi pleinement encouragés.

Les objectifs

+ 12'000 logements dont **5'400**
d'utilité publique (LUP)

+ 5'700 nouveaux emplois

+ 3'000
arbres

+ 25 km de
pistes cyclables

+ 5 groupes
scolaires

+ 1 parc de
6 à 8 hectares

+ 2.5 km de rivières à ciel ouvert

+ 120'000 m²
de réseau continu d'espaces publics

Le projet en chiffres

230 hectares
dont **140**
de zone industrielle
déclassés en zone affectée
à du logement et à des activités
mixtes répartis sur
3 communes :
Carouge, Genève et Lancy

2.1 millions m²
de surfaces brutes de plancher

1.2 million m²
pour du logement

0.9 million m²
pour des activités

84%
sont détenus
par les entités
publiques

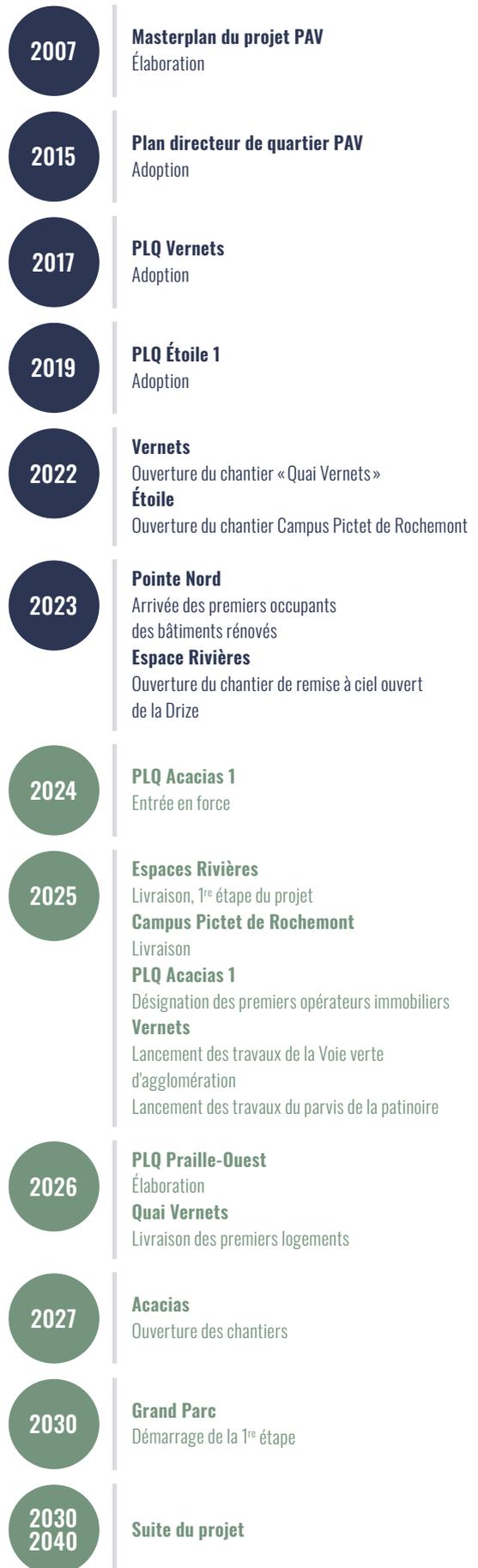
16%
sont détenus
par le secteur
privé



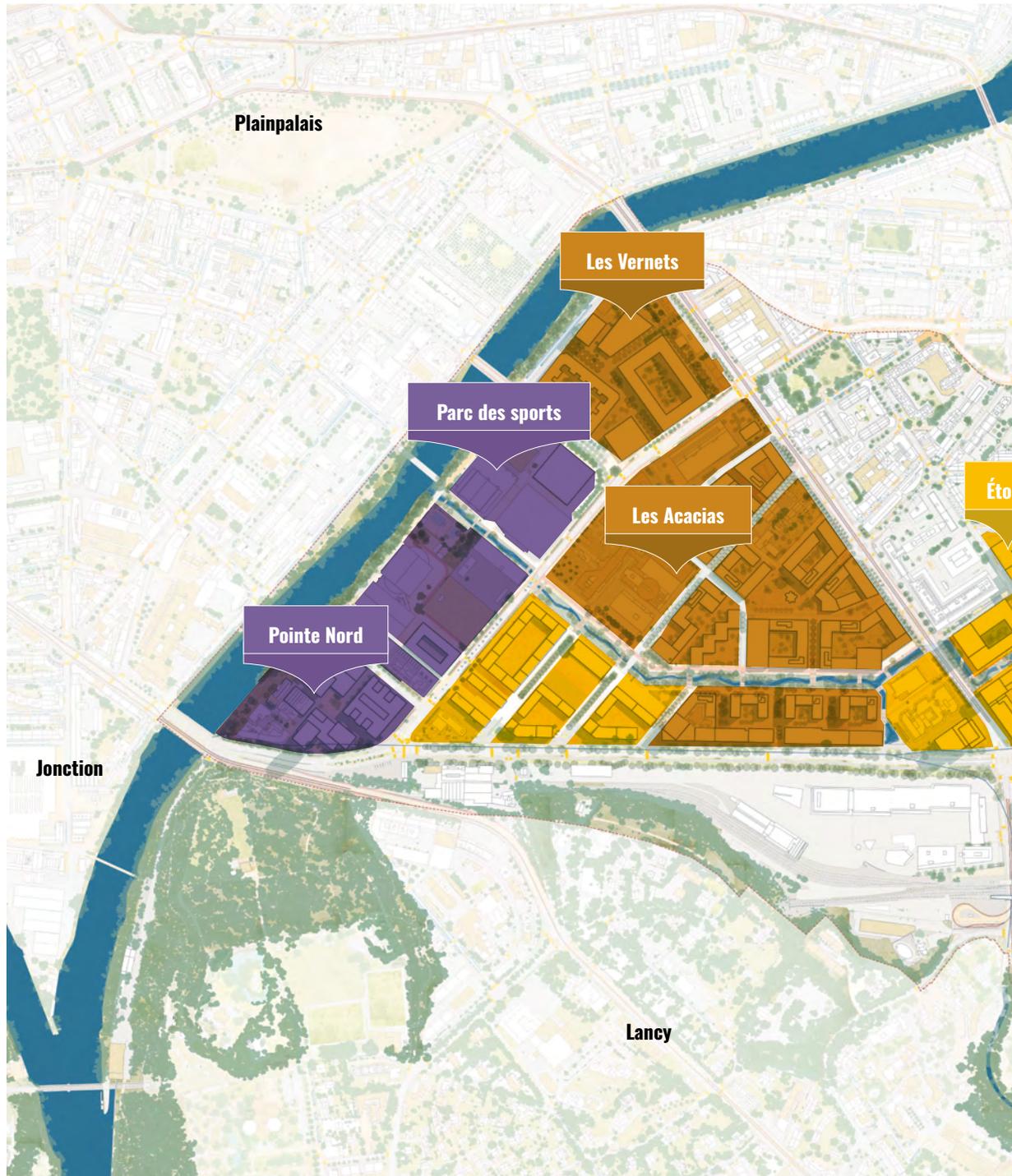
© Geoffrey Cherubin

Avec l'ouverture de deux chantiers (Campus Pictet de Rochemont et Quai Vernets) et la mise en place par les trois entités d'un mode de fonctionnement par quartier en 2022, 2023 a été une année marquée par la votation communale sur le PLQ Acacias 1 et son adoption le 22 novembre 2023, ainsi que par le dépôt de l'autorisation de construire de la phase 1 de l'îlot A du PLQ Étoile.

Mi-septembre, la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI ont renouvelé la rencontre informelle avec leurs partenaires opérationnels en les conviant à un apéritif chaleureux dans leurs bureaux communs.



9 nouveaux espaces de vie





Comptes



© Eric Rossier



États financiers consolidés

Des comptes à l'équilibre

Les présents états financiers couvrent la période du 01.01.2023 au 31.12.2023. Ils sont établis selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF). Ils donnent une image fidèle du patrimoine de la Fondation Praille-Acacias-Vernets, qui comprend notamment la société TOMALOF SA dont le 100 % du capital-actions est maîtrisé, ainsi que de sa situation financière et des résultats. La consolidation des comptes a été faite selon le principe de l'intégration globale. Dans ce cadre, et afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la société TOMALOF SA – dont le référentiel comptable obéit en tant que société privée au Code des obligations – ont été retraités selon les normes IPSAS. Les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'État constituent par conséquent le référentiel comptable applicable à la présentation des comptes consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets et de TOMALOF SA.

Compte de résultat consolidé avec TOMALOF SA

| | C 2023 | C 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Rétrocession de loyers | 2'271 | 2'208 |
| Loyers et droits de superficie | 1'877 | 1'834 |
| Autres produits d'exploitation | 9 | 1 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 4'157 | 4'043 |
| Charges de personnel | -1'453 | -1'195 |
| Charges de fonctionnement | -1'250 | -1'875 |
| Autres charges d'exploitation | -35 | -288 |
| CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS | -2'739 | -3'358 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS | 1'419 | 685 |
| Dotations aux amortissements | -1'361 | -684 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 58 | 1 |
| État locatif des immeubles de placement, net | 780 | 359 |
| Autres produits et charges financiers | -591 | 622 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 190 | 981 |
| RÉSULTAT NET | 247 | 982 |

Sauf indication contraire,
tous les montants sont en milliers
de francs suisses (KCHF).

Bilan consolidé

| | 31.12.23 | 31.12.22 |
|---|-----------------|-----------------|
| ACTIF | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14'259 | 22'793 |
| Créances | 1'271 | 1'567 |
| Autres actifs financiers courants | 5'442 | 1'237 |
| Comptes de régularisation actif | 269 | 152 |
| ACTIF COURANT | 21'241 | 25'749 |
| Immobilisations corporelles | 429'663 | 424'440 |
| Immeubles de placement | 44'730 | 45'320 |
| ACTIF NON COURANT | 474'393 | 469'760 |
| ACTIF | 495'635 | 495'509 |
| PASSIF | | |
| Fournisseurs et autres créanciers | 248 | 360 |
| Comptes de régularisation passif | 63 | 497 |
| PASSIF COURANT | 311 | 857 |
| Participations de tiers aux impenses | 850 | 425 |
| PASSIF NON COURANT | 850 | 425 |
| FONDS ÉTRANGERS | 1'161 | 1'282 |
| Capital de dotation | 486'382 | 486'382 |
| Résultat reporté | 7'844 | 6'863 |
| Résultat net | 247 | 982 |
| FONDS PROPRES | 494'474 | 494'227 |
| PASSIF | 495'635 | 495'509 |

Situation nette consolidée

| | CAPITAL DE DOTATION | RÉSULTAT REPORTÉ | RÉSULTAT NET | TOTAL |
|---|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| AU 31 DÉCEMBRE 2021 | 486'366 | - | 6'863 | 493'228 |
| Arrêté du Conseil d'État No 6424-2020 du 16.12.2020 - soulte encaissée en avril 2022 | 17 | | | 17 |
| Transfert résultat reporté | - | 6'863 | -6'863 | - |
| Résultat net | | | 982 | 982 |
| AU 31 DÉCEMBRE 2022 | 486'382 | 6'863 | 982 | 494'227 |
| Transfert résultat reporté | - | 982 | -982 | - |
| Résultat net | | | 247 | 247 |
| AU 31 DÉCEMBRE 2023 | 486'382 | 7'844 | 247 | 494'474 |



Tableau des flux de trésorerie consolidé

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| RÉSULTAT NET | 247 | 982 |
| Éléments du cycle d'exploitation à ajuster : | | |
| Amortissements | 1'361 | 684 |
| Variations de JV des immeubles de placement | 590 | -623 |
| Autofinancement | 2'198 | 1'043 |
| VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | -389 | -934 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION | 1'809 | 109 |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | -6'585 | -21'436 |
| Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations | -4'608 | |
| Acquisition de titres de participation | | -26'637 |
| Vente d'immobilisations corporelles et incorporelles | | 10'029 |
| Participations de tiers aux impenses | 850 | - |
| Trésorerie acquise | | 953 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX INVESTISSEMENTS | -10'342 | -37'091 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIBRES | -8'533 | -36'983 |
| Augmentation de capital | | 17 |
| FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AU FINANCEMENT | | 17 |
| VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE | -8'533 | -36'966 |
| Trésorerie en début de période | 22'793 | 59'759 |
| Trésorerie en fin de période | 14'259 | 22'793 |

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 56.1 millions à charge de la fondation (2022 : 47.4 millions) et 10.1 millions (2022 : 19.5 millions) en faveur de la fondation, soit un engagement net de 46 millions (2022 - 27.8 millions) à charge de la fondation. Ces engagements sont la traduction d'opérations foncières validées par le Conseil de fondation et signées par actes notariés (conventions, achats à terme, promesses).

*Sauf indication contraire,
tous les montants sont en milliers
de francs suisses (KCHF).*

Rapport de l'organe de révision



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION AU CONSEIL DE FONDATION DE LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS (FPAV), GENEVE

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) et des ses filiales, comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé au 31 décembre 2023, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que les notes relatives aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés ci-joints sont conformes à la loi sur la gestion administrative et financière de l'État, au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, à la loi, aux statuts et aux principes de consolidation et d'évaluation décrits en annexe.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants du groupe, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport d'activité, à l'exception des comptes consolidés et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes consolidés ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes consolidés

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraude ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de la fondation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider le groupe ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision relative à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes consolidés est disponible sur le site internet d'EXPERTSuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 16 al. 1 REEF en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 4 mars 2024



Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Marie-Charlotte Burnet
Experte-révisseuse agréée



Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable et composée en majorité de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés). Elle agit sous la direction des réviseurs signataires de ce rapport.

Les travaux de révision font l'objet d'une revue par un magistrat délégué et les conclusions sont endossées par la Cour des comptes.

La Cour des comptes

Genève, le 4 mars 2024

A blue ink signature of Sophie Forster Carbonnier, consisting of a stylized 'S' and 'F' followed by a horizontal line.

Sophie Forster Carbonnier
Présidente

A blue ink signature of Dominik Spiess, featuring a cursive 'D' and 'S' followed by a horizontal line.

Dominik Spiess
Magistrat

Annexes :

États financiers consolidés comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé, la situation nette consolidée, le tableau des flux de trésorerie consolidé et les notes relatives aux états financiers consolidés.

Fondation



**Praille
Acacias
Vernets**

**Fondation
Praille-Acacias-Vernets**

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

fondationpav.ch



 *LinkedIn*