

L'écho des lois

Création d'une fondation PAV: frein ou turbo?

Andreas Fabjan

Avocat spécialisé en droit immobilier



Le Conseil d'Etat a adopté à l'attention du Grand Conseil un projet de loi en vue de créer une Fondation Praille Acacias Vernets (PAV). Cette fondation de droit public, dont la mise en œuvre est prévue à l'horizon 2018, a pour objectif de favoriser le démarrage et le développement du projet PAV (12 400 nouveaux logements, 6 200 emplois et des infrastructures et des équipements publics).

La Fondation PAV aura pour but, dans un premier temps, de libérer la surface du périmètre PAV, actuellement occupée par quelque 1600 entreprises qui sont au bénéfice de droits de superficie. Ce sont en effet le Canton et la Fondation pour les terrains industriels (FTI) qui sont propriétaires d'environ 80% des terrains du PAV. Pour cela, la Fondation PAV va acquérir les droits de superficie dont jouissent les entreprises et ac-

order de nouveaux droits de superficie aux promoteurs de projets dans le périmètre PAV. Les conditions de rachat de ces droits de superficie ainsi que les conditions d'octroi des nouveaux droits de superficie ne sont toutefois pas connues en l'état. Celles-ci sont pourtant déterminantes pour garantir la réalisation effective des projets. La FTI est également appelée à jouer un rôle décisif puisqu'elle aura pour mission d'assister les entreprises dans leur déménagement et leur relocalisation, en leur proposant des terrains leur permettant de poursuivre leurs activités hors du périmètre PAV.

Il est prévu que le financement de la Fondation PAV s'effectue par une dotation initiale constituée des parcelles situées dans le périmètre PAV, qui sont la propriété du canton de Genève, pour un montant de 600 millions de francs. Elle sera ainsi dans un premier temps en mesure d'emprunter de l'argent pour racheter les droits de superficie existants, avant de pouvoir encaisser les rentes liées aux nouveaux droits de superficie octroyés. Au final, une fois l'ensemble des parcelles construites, soit dans

un horizon de quarante ans, celles-ci seront restituées à l'Etat, ce qui devrait permettre au Canton de réaliser un bénéfice estimé de l'ordre de 800 millions de francs.

De nombreuses questions restent ouvertes en l'état. Outre les questions financières liées au rachat et à l'octroi des droits de superficie, on peut relever l'absence de toute indication quant à la possibilité (ou la volonté) pour l'Etat de se séparer d'une partie de ses terrains. En effet, malgré sa position de propriétaire très largement dominante dans le secteur, une telle éventualité n'est pour l'instant nullement évoquée. Or, eu égard aux bénéfices qui pourraient en résulter pour le Canton, mais également en regard du fait que cela pourrait inciter et faciliter le développement de projets par des investisseurs et des entreprises souhaitant s'implanter durablement dans le périmètre, une telle possibilité devrait à tout le moins être étudiée. En particulier, la construction de logements en droit de superficie, notamment les appartements en droits de superficie, est très peu répandue pour l'instant et n'est pas sans soulever des difficultés.