

Loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (*Taxe d'équipement*) (11783)

du 1^{er} septembre 2016

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)

¹ La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de
développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des
objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le
Conseil d'Etat :

- b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux
articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à
édifier dans les périmètres de développement de la 5^e zone résidentielle.

Art. 3, al. 2 (nouvelle teneur), al. 9 à 14 (abrogés)

² Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre
prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de
plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres
sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un
ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher
et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse, afin de
mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et
schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des
reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du
même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains
compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste
applicable à ces sous-périmètres.

Art. 3A Taxe d'équipement (nouveau)

¹ La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, cas échéant des superficiaires, aux coûts de réalisation, d'adaptation ou de maintenance des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la présente loi.

² La taxe d'équipement est due par le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire. Elle est fonction de l'importance des constructions projetées. Elle n'excède en aucun cas 2,5% du coût de la construction autorisée.

³ La taxe d'équipement consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée. Celui-ci est arrêté par le Conseil d'Etat dans le règlement d'application de la présente loi. Il doit équivaloir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton. Le Conseil d'Etat revoit au moins tous les 5 ans le montant de la taxe d'équipement en tenant compte des dépenses réelles du Fonds intercommunal d'équipement.

⁴ Lorsque le débiteur est une entité internationale visée par l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007, la taxe d'équipement est calculée sur la base des frais effectifs d'équipement du périmètre concerné.

⁵ Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif.

⁶ Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, ainsi que d'éventuelles conventions spécifiques entre le propriétaire ou le superficiaire du terrain et la commune concernée conclues avec l'accord du Fonds intercommunal d'équipement.

Art. 3B Fonds intercommunal d'équipement (nouveau)

¹ Sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, il est institué un Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : Fonds).

² Le Fonds est déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.

³ L'organisation, les modalités de fonctionnement et la surveillance du Fonds sont définies par les statuts annexés à la présente loi.

⁴ Le Fonds rend les décisions de taxation, conformément à l'article 3A, les notifie aux débiteurs, et en gère le suivi.

⁵ Le Fonds octroie aux communes qui lui en présentent la demande un financement jusqu'à concurrence de 75% des coûts du projet d'équipement, approuvés selon des standards de référence.

⁶ Si les circonstances le justifient, le canton peut octroyer un prêt au Fonds en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie.

Art. 3C Equipement (nouveau)

¹ La commune intéressée est tenue d'effectuer les travaux de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée, cas échéant prévus par le plan localisé de quartier, au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci doivent être terminés au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage. La commune veille à adopter les crédits nécessaires à cette fin en temps utiles.

² Si la commune n'a pas entrepris les travaux précités à l'ouverture du chantier, les propriétaires ou superficiaires informent le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie afin qu'il enjoigne la commune de les entamer dans un délai de 6 mois. Si, à l'échéance de ce délai, les travaux n'ont pas débuté, les propriétaires peuvent demander au département, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains, cas échéant selon les plans approuvés par ledit département.

³ Dans les deux cas prévus à l'alinéa 2, les propriétaires ou superficiaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose, cas échéant selon le plan. Dans un délai de 3 mois à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires ou superficiaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts.

⁴ Dans le même délai que celui visé à l'alinéa 1, les Services industriels de Genève sont tenus de réaliser, de modifier ou de maintenir les conduites d'eau et d'énergie visées à l'article 3, alinéa 3, lettre c, de la présente loi.

⁵ En cas d'avance des frais nécessaires par les propriétaires ou superficiaires conformément à l'alinéa 3, le délai de paiement de la taxe d'équipement est différé jusqu'au remboursement desdits frais par la commune.

Art. 4, al. 1, lettres a et c (abrogées, les lettres b et d anciennes devenant les lettres a et b), al. 2 (nouvelle teneur), al. 3 (abrogé, les al. 4 et 5 anciens devenant les al. 3 et 4)

² A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

Art. 7 (nouvelle teneur)

Les modalités de recours prévues par les articles 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, prises sur la base de la présente loi, ainsi qu'à celles du Fonds, prises sur la base de l'article 3A de la présente loi.

Art. 12, al. 6 et 7 (nouveaux)

Modifications du 1^{er} septembre 2016

⁶ Les modifications apportées par la loi 11783 modifiant la loi générale sur les zones de développement, du 1^{er} septembre 2016, s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.

⁷ Les montants perçus au titre de la taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la modification du 1^{er} septembre 2016 sont versés au Fonds s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de 5 ans à compter de leur perception. Sont déterminantes à cet effet les demandes de rétrocession assorties de toutes les pièces justificatives requises.

Art. 2 Modification à une autre loi

La loi sur les routes, du 28 avril 1967 (L 1 10), est modifiée comme suit :

Art. 30 Travaux d'office (nouvelle teneur)

Lorsqu'une commune, mise en demeure par le département de réaliser une voie publique communale ou de modifier ou d'effectuer l'adaptation d'une telle voie, cas échéant prévue par un plan localisé de quartier, conformément

à l'article 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et à l'article 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, n'exécute pas les travaux nécessaires, ceux-ci peuvent être exécutés d'office, par le canton, aux frais de cette commune.

Art. 3 **Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Statuts du Fonds intercommunal d'équipement

Art. 1 But

Le Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : Fonds) a pour but de prélever et gérer les taxes d'équipement, ainsi que d'en attribuer le produit.

Art. 2 Siège

Le Fonds a son siège à Genève, auprès de l'Association des communes genevoises.

Art. 3 Durée

La durée du Fonds est indéterminée.

Art. 4 Surveillance

¹ Le Fonds est placé sous la surveillance du Conseil d'Etat, qui approuve les comptes et le rapport de gestion annuels.

² La surveillance porte sur l'ensemble des activités et décisions du Fonds. Elle est exercée exclusivement sous l'angle de la légalité.

³ Le Conseil d'Etat, soit pour lui le département chargé de l'aménagement du territoire (ci-après : département), peut procéder en tout temps à toute investigation qu'il juge utile auprès des organes du Fonds.

Art. 5 Ressources

Les ressources du Fonds sont :

- a) les taxes d'équipement, y compris, cas échéant, celles mises à disposition du Fonds conformément à l'article 12, alinéa 7, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
- b) les intérêts éventuels;
- c) les revenus de ses avoirs;
- d) les dons et subventions éventuelles.

Art. 6 Biens du Fonds

¹ La comptabilité du Fonds est tenue par l'Association des communes genevoises.

² Les avoirs du Fonds sont placés dans le respect des normes applicables aux communes.

Art. 7 Bénéficiaires

¹ Les communes peuvent faire appel au Fonds pour obtenir de ce dernier l'octroi de fonds destinés au financement de l'équipement public au sens de l'article 3A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et de l'article 8 des présents statuts.

² Le canton peut également faire appel au Fonds pour obtenir l'octroi de fonds destinés au financement de travaux d'équipement public dans l'hypothèse où les propriétaires demandent au département d'exécuter les travaux d'office, conformément à l'article 3C, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Art. 8 Objet et principes d'attribution

¹ Les montants alloués par le Fonds sont destinés au financement des voies de communication publiques. Constituent de telles voies les accès routiers, cyclistes et piétons du domaine public communal qui permettent la desserte d'un périmètre, la circulation et le cheminement en son sein. Les composantes émergées ou enterrées, à l'exception des canalisations des réseaux primaires et secondaires, qui présentent un lien de dépendance fonctionnelle avec la voie, ou en sont l'accessoire, et contribuent à en garantir un usage adéquat font partie intégrante de celle-ci.

² Le Fonds n'octroie de financement que dans la mesure où le projet d'équipement est suffisamment documenté.

³ Les coûts pris en compte doivent être indissociables de la voie et contribuer à son maintien dans le temps ainsi qu'à la sécurité des usagers. Pour le surplus, les coûts précités doivent être constitutifs de la qualité du projet. Les coûts relatifs aux mutations foncières et aux intérêts ne sont pas pris en compte.

⁴ Le Fonds établit les modalités de la procédure d'approbation des projets, y compris les standards de référence reconnus permettant d'apprécier les coûts des projets soumis, en application de la présente disposition et en conformité avec l'article 3B, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Ces modalités sont approuvées par l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises.

Art. 9 Organes

Les organes du Fonds sont :

- a) le conseil;
- b) l'organe de contrôle.

Art. 10 Conseil

¹ Le conseil est composé de 5 membres dont un représentant de la Ville de Genève et un autre du département.

² Une commune ne peut être représentée par plus d'un membre.

³ A l'exception du représentant de la Ville de Genève, désigné par le Conseil administratif de celle-ci, et du représentant du département désigné par le conseiller d'Etat chargé dudit département, les membres du conseil sont désignés par l'Association des communes genevoises parmi les magistrats communaux en exercice, de façon à assurer une représentation géographique et démographique équitable entre communes.

⁴ A chaque renouvellement, le conseil choisit parmi ses membres son président et son vice-président pour une durée de 5 ans.

Art. 11 Compétences

Le conseil est l'organe suprême du Fonds. Il est investi des compétences les plus étendues pour la gestion et l'administration du Fonds. Il a notamment les attributions suivantes :

- a) il élabore les modalités de la procédure d'approbation des projets;
- b) il statue sur toute demande d'allocation de fonds présentée par une commune ou le canton;
- c) il approuve d'éventuelles conventions spécifiques conclues entre le propriétaire ou le superficiaire du terrain et la commune au sens de l'article 3A, alinéa 6, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
- d) il représente le Fonds en matière administrative et judiciaire et l'engage par signature du président ou du vice-président agissant collectivement avec un autre membre du conseil;
- e) il pourvoit à la bonne gestion et à l'administration du Fonds, notamment en ce qui a trait à la tenue régulière de la comptabilité;
- f) il établit chaque année le budget, le bilan, les comptes et le rapport de gestion.

Art. 12 Durée des fonctions

¹ Les membres du conseil sont désignés, au début de chaque législature communale, pour un mandat de 5 ans, renouvelable.

² En cas de vacance, il est procédé au remplacement pour la durée résiduelle du mandat.

³ La perte de la qualité de magistrat communal entraîne celle de membre du conseil.

Art. 13 Rémunération

Les membres du conseil sont rémunérés par jetons de présence dont le montant est fixé par l'Association des communes genevoises.

Art. 14 Vote

¹ Le conseil ne peut valablement délibérer que si la majorité de ses membres sont présents.

² A défaut d'une telle majorité, une nouvelle séance est convoquée et les membres présents peuvent alors délibérer valablement, quel que soit leur nombre.

³ Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

⁴ En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Art. 15 Séances

¹ Le conseil se réunit aussi souvent que cela est nécessaire à l'administration ou à la gestion du Fonds.

² Le conseil peut être en tout temps convoqué à la requête de 2 de ses membres.

³ Les délibérations du conseil sont consignées dans des procès-verbaux succincts, mais faisant mention expresse de toutes les décisions, avec indication du vote. Ils sont signés par le président.

Art. 16 Responsabilité

¹ Les membres du conseil sont responsables envers le Fonds des dommages qu'ils causent en manquant intentionnellement ou par négligence grave à leurs devoirs.

² La loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est réservée.

Art. 17 Secrétariat

Le secrétariat est assuré par l'Association des communes genevoises.

Art. 18 Contrôle

¹ Le contrôle des comptes du Fonds est confié à une société fiduciaire indépendante désignée par le conseil.

² L'organe de contrôle établit un rapport écrit de ses opérations à l'intention du conseil.

³ Le rapport est transmis au Conseil d'Etat ainsi qu'à l'Association des communes genevoises.

Art. 19 Exercice annuel

L'exercice administratif et comptable concorde avec l'année civile. Les comptes de clôture sont arrêtés au 31 décembre.

Art. 20 Modification des statuts

Toute modification des présents statuts doit être approuvée par le Grand Conseil.

Art. 21 Dissolution

¹ Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution du Fonds. Il détermine le mode de liquidation.

² La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs du conseil.

³ La liquidation terminée, les biens du Fonds sont dévolus aux communes.