

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 novembre 2010*

## **Projet de loi**

**ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier**

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

### **Art. 1 Crédit d'investissement**

Un crédit d'investissement de 14 000 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier.

### **Art. 2 Budget d'investissement**

<sup>1</sup> Ce crédit sera inscrit au budget d'investissement en 2011 sous la politique publique N - Culture, sport et loisirs.

<sup>2</sup> Il se décompose de la manière suivante :

- Construction (rubrique 05.04.08.00 5040)	9 090 250 F
- Equipement (rubrique 05.04.08.00 5000)	<u>4 909 750 F</u>
<b>Total</b>	<b>14 000 000 F</b>

<sup>3</sup> L'exécution budgétaire de ce crédit sera suivie au travers de numéros de projet correspondant au numéro de la présente loi.

### **Art. 3 Financement et charges financières**

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

**Art. 4 Amortissement**

L'amortissement de l'investissement lié a ux bâtiments est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement. L'investissement lié au terrain ne donne pas lieu à amortissement.

**Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Conformément à l'article 80 de la Constitution genevoise, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit d'investissement destinée au financement de l'achat par l'Etat des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier et des bâtiments édifiés sur ces deux parcelles.

Ce projet de loi s'inscrit dans le prolongement de deux récentes actions menées par votre Conseil :

- l'adoption le 24 septembre 2010 de la loi 10655 modifiant les limites de zone de diverses parcelles dans le périmètre de la zone industrielle des Batailles;
- l'adoption le 14 octobre 2010 de la résolution 639 visant notamment à la réouverture du Moa Club et à sa pérennisation ou à son déplacement dans un autre lieu adéquat.

Au vu de ces deux éléments, notre Conseil a jugé utile d'aborder rapidement le propriétaire des deux parcelles en cause et de négocier à la fois l'acquisition desdites parcelles et la location durant une période de 6 mois des locaux occupés par l'association Pro Sport Culture et Loisirs, qui exploite notamment le Moa Club.

### **Caractéristiques de l'opération**

Les deux parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier sont propriété de la société GRIMFIR SA; elles ont une superficie de respectivement 13 635 m<sup>2</sup> et 6 004 m<sup>2</sup> – soit 19 639 m<sup>2</sup> au total – et sont actuellement situées en zone industrielle et artisanale.

Suite à l'adoption le 24 septembre 2010 de la loi 10655 par votre Conseil, les deux parcelles précitées seront prochainement intégrées en zone de développement industriel et artisanal, dans l'objectif de pouvoir, avec l'aide d'un plan directeur en cours d'adoption, densifier le périmètre et utiliser le sol de manière plus rationnelle.

Les deux parcelles concernées abritent deux bâtiments de bureaux de deux étages sur rez et d'un étage sur rez qui accueillent une multitude d'entreprises, ainsi que des ateliers et des entrepôts occupés par des entreprises actives principalement dans le domaine de l'automobile, sans

omettre les locaux loués par l'association Pro Sport Culture et Loisirs, qui est le locataire le plus important en termes de surfaces et de loyer.

La parcelle 4296 offre aussi à la location environ 35 places de parc.

A ce jour, l'état locatif brut perçu par la propriétaire s'élève à 814 538,40 F. Celui-ci pourrait à terme être amélioré, notamment en regard du bail dont bénéficie l'association Pro Sport Culture et Loisirs.

A l'aune d'un prix d'achat de 14 millions de francs, un état locatif de 1 050 000 générerait un rendement brut de 7,5 %, ce qui paraît acceptable.

Compte tenu des relations aujourd'hui difficiles entre la propriétaire et l'association Pro Sport Culture et Loisirs, notre Conseil a, en parallèle à un accord sur le prix de vente, négocié la conclusion d'un bail directement avec la propriétaire, l'association Pro Sport Culture et Loisirs devenant dès lors sous-locataire de l'Etat de Genève.

Ce bail, conclu aux mêmes conditions de loyer que le précédent, a une durée de validité de 6 mois, soit le temps estimé nécessaire à ce que votre Conseil se détermine sur le présent projet de loi. Si, par hypothèse, votre Conseil venait à refuser ledit projet de loi, l'Etat s'est engagé à restituer les locaux libres de tout occupant dans un délai de 3 mois suivant la décision de refus de votre Conseil.

En définitive, notre Conseil considère que l'acquisition des deux parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier constitue une opportunité qu'il convient de saisir, tant en regard des exigences de l'aménagement du territoire que des préoccupations dont votre Conseil s'est récemment fait l'écho en matière d'offre culturelle et de divertissement nocturne.

Il importe également de relever que la vente de ces parcelles engendrera des recettes fiscales conséquentes pour l'Etat, au titre de la taxation sur la plus-value foncière, ainsi que de la liquidation de la société immobilière venderesse, dont les parcelles constituent le seul et unique actif.

Enfin, l'acquisition de ces parcelles, sises en zone de développement industriel et artisanal, participe aussi à reloger les entreprises sises dans le secteur Praille-Acacias-Vernets, dont le déclassement sera soumis à votre Conseil en 2011.

Comme de cout ume, des i nformations complémentaires détaillées pourront être fournies par notre Conseil dans le cadre des travaux de la commission à laquelle le présent projet de loi sera renvoyé.

Au bénéfice de ces explications , nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis technique et financier*
- 2) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 4) *Extraits du Registre foncier*
- 5) *Plan de situation*



RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE

## PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

*Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI)
- **Objet** : Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier.
- **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** : 05040800 50000000  
05040800 50400000
- **Politique(s) publique(s) concernée(s)** : N - Culture, sport et loisirs
- **Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet** :
  - Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent les impacts financiers découlant du projet, à l'exception des charges et revenus locatifs y relatifs.

(en millions de francs)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.52	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestation [36]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des charges de fonctionnement</b>	<b>0.52</b>	<b>0.63</b>						
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des revenus de fonctionnement</b>	<b>-</b>							
Retour sur investissement (informatique)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net de fonctionnement</b>	<b>0.52</b>	<b>0.63</b>						
<small>(charges - revenus - retour sur investissement)</small>								

#### • Inscription budgétaire et financement

- Ce crédit d'investissement sera inscrit au budget d'investissement en 2011 par le dépôt d'un amendement au projet de budget 2011.
- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2011.
- Les données des tableaux financiers annexés au projet de loi concorderont avec les données budgétaires après le dépôt de l'amendement au projet de budget 2011.

#### • Annexes au projet de loi : tableaux financiers

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le: 9 novembre 2010

Signature du responsable financier : P. Cely

### 2. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le: 9 novembre 2010

Visa du DF: B. W. Mad.

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et son exposé des motifs transmis le 8 novembre 2010 (15h19) et sur les tableaux financiers transmis le 8 novembre 2010 (17h21).

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

## PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier

Projet présenté par le DCTI

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Investissement brut	14'000'000	0	0	0	0	0	0	14'000'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	14'000'000	0	0	0	0	0	0	14'000'000
<b>Terrains</b>								
Durée	0 an							
Taux	0,0%							
Recettes	4'909'750	0	0	0	0	0	0	4'909'750
<b>Bâtiment - Invest. propre durée moyenne</b>								
Durée	40 ans							
Taux	2,5%							
Recettes	9'090'250	0	0	0	0	0	0	9'090'250
<b>Aucun</b>								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aucun</b>								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des charges financières</b>	<b>516'128</b>	<b>829'756</b>	<b>629'756</b>	<b>629'756</b>	<b>629'756</b>	<b>629'756</b>	<b>629'756</b>	<b>629'756</b>
Intérêts	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500
Amortissements	113'628	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256
		2,875%						

Signature du responsable financier:

Date: 9 novembre 2010



Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier

## Projet présenté par le DCTI

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	<b>516'123</b>	<b>629'756</b>						
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)		0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31]	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en matériel et véhicule (matériel, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableau)	516'123	629'756	629'756	629'756	629'756	629'756	629'756	629'756
Amortissements (report tableau)	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500	402'500
Charges particulières [30 à 36] Dedommagement collectivité publique (352) Provision [33] (préciser la nature)	113'828	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256	227'256
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	<b>0</b>							
Revenus liés à l'activité [40-41+43-45-46] (augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RETOUT sur investissement (pour les projets informatiques)</b>	<b>0</b>							
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)</b>	<b>516'123</b>	<b>629'756</b>						
Remarques :								
Des charges et des revenus localisés sont prévus et seront déterminés lors du transfert de propriété.								
Signature du responsable financier: P. Cady								
Date: 01 novembre 2010								

Extrait du registre foncier Vernier/4296

Page 1 sur 2

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !  
 Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Vernier/4296

Bien-fonds: **Bien-fonds Vernier/4296**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6643 Vernier

Numéro d'immeuble: 4296

Nom local: Bel-Ebat

Surface: 6'004m2, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Restaurant, No C691, 159m2

Chemin des Italies 4, 1214 Vernier

Bâtiment plus petit que 20m2, No C692, 20m2

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No C693, 72m2

Bâtiment plus petit que 20m2, No C694, 10m2

Bâtiment plus petit que 20m2, No C695, 10m2

Bâtiment plus petit que 20m2, No C696, 10m2

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

### Propriété

Propriété individuelle

GRIFMIR SA, société anonyme, GENEVE

01.10.1998 8510, Achat

22.11.2004 2004/12119/0, Modification de raison sociale

### Mentions

Aucune

### Servitudes

Aucune

### Charges foncières

Aucune

### Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

### Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

### Gages immobiliers

01.10.1998 Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'000'000.00, RF no 8511 de

8511

1.10.1998, Intérêt max. 12%. ID.2004/047383

Porteur FORTIS BANQUE (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE

21.07.2005 2005/8283/0

02.08.2006 2006/8082/0,

Modification

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 04.11.2010: No 2010/5913/0 de 21.06.2010 09:49 fusion, gage(s), rad. porteur

### Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

### Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerne la saisie initiale des données:	non

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Vernier/958

Bien-fonds: **Bien-fonds Vernier/958**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6643 Vernier

Numéro d'immeuble: 958

Nom local: Bel-Ebat

Surface: 13'635m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Atelier, No C135, 5'635m<sup>2</sup>

Chemin des Batailles 20, 1214 Vernier

Atelier, No C139, 360m<sup>2</sup>

Chemin des Batailles 24, 1214 Vernier

Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C140, 22m<sup>2</sup>

Bâtiment plus petit que 20m<sup>2</sup>, No C145, 5m<sup>2</sup>

Atelier, No C456, 388m<sup>2</sup>

Bâtiment électricité SIG, No C457, 74m<sup>2</sup>

Bureaux, No C521, 450m<sup>2</sup>

Chemin des Batailles 22, 1214 Vernier

Commerce, No C522, 58m<sup>2</sup>

Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No C553, 213m<sup>2</sup>, Surface totale 214m<sup>2</sup>

(sur plusieurs immeubles)

Atelier, No C662, 114m<sup>2</sup>

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

### Propriété

Propriété individuelle

GRIFMIR SA, société anonyme, GENEVE

01.10.1998 8510, Achat

22.11.2004 2004/12119/0, Modification de raison sociale

### Mentions

Aucune

### Servitudes

- 28.03.1934 A487 C(Type C) Passage de voie ferrée, ID.2004/049663, 50361  
 En faveur de Vernier/960  
 En faveur de Vernier/961  
 En faveur de Vernier/962  
 En faveur de Vernier/964  
 En faveur de Vernier/965  
 En faveur de Vernier/3359  
 En faveur de Vernier/3360
- 05.04.1965 D70 C(Type A) Superficie d'une cabine transformatrice, ID.2004/049852, 50525  
 En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE
- 05.04.1965 D70 C(Type C) Passage à pied et à véhicules, ID.2004/049853, 50526  
 En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE
- 05.04.1965 D70 C(Type G) Canalisations, ID.2004/049854, 50527  
 En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE
- 29.10.1979 D303 C(Type G) Canalisations souterraines (électricité), ID.2004/009060, 9275  
 En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE
- 13.03.1985 D75 C(Type A) Distance et vue droite, ID.2004/005215, 5087  
 En faveur de Vernier/3359  
 En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

### Charges foncières

Aucune

### Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

### Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

### Gages immobiliers

01.10.1998 Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 2'500'000.00, RF no 8511.1 de

8511	1.10.1998, Intérêt max. 12%. ID.2004/040300 Porteur FORTIS BANQUE (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE	21.07.2005 2005/8283/0 02.08.2006 2006/8082/0, Modification
01.10.1998 8512	Rang 2, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 250'000.00, RF no 8512 de 1.10.1998, Intérêt max. 12%, Annotations: Profit des cases libres. ID.2004/066262	

**Affaires en suspens**

Affaires du journal jusqu'à 04.11.2010: [No 2010/5913/0](#) de 21.06.2010 09:49 fusion, gage(s), rad. porteur

**Explications:**

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

**Cet extrait a été établi avec les options suivantes:**

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerné la saisie initiale des données:	non

## ANNEXE 5

