



Date de dépôt : 22 mars 2024

Rapport

de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat de bouclage de la loi 10775 ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 francs pour l'acquisition de terrains et bâtiments

Rapport de Thierry Cerutti (page 3)

Projet de loi (13330-A)

de boucllement de la loi 10775 ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 francs pour l'acquisition de terrains et bâtiments

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

Art. 1 Boucllement

Le boucllement de la loi 10775 du 15 avril 2011 ouvrant un crédit global
d'investissement de 30 000 000 francs pour l'acquisition de terrains et
bâtiments se décompose de la manière suivante :

| | |
|--------------------|-----------------------|
| – Montant voté | 30 000 000 fr. |
| – Dépenses réelles | <u>30 000 000 fr.</u> |
| Non dépensé | 0 fr. |

Art. 2 Subvention fédérale

Une recette totale de 1 227 000 francs (non budgétée) a été comptabilisée. Elle
représente une participation liée au foncier selon la convention sur les droits à
bâtir de la halte CEVA de Chêne-Bourg entre les Chemins de fer fédéraux
suisses (CFF) et la République et canton de Genève.

Art. 3 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion
administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Rapport de Thierry Cerutti

La commission des travaux a étudié cet objet en date du 29 août 2023.

Les travaux ont été menés sous la présidence de M^{me} Francine de Planta. Le procès-verbal a été enregistré par la procès-verbaliste M^{me} Garance Sallin.

La commission a été assistée dans ses travaux par son secrétaire scientifique, M. Stefano Gorgone, et par M. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements.

Le rapporteur remercie ces personnes de leur travail et de l'aide ainsi apportée à la commission.

Présentation du PL et audition

- *M. Pascal Chobaz, attaché de direction à l'OCBA, DT*
- *M. Pascal Aeby, conseiller financier à l'OCBA, DT*

M. Aeby rappelle l'historique des lois génériques dédiées à l'acquisition de terrains et bâtiments. Il y en a eu plusieurs durant les années précédentes : en 1995, 1998, 2001, 2011 et 2018. Le bouclage actuel concerne une loi d'investissement de 30 millions de francs. Les enveloppes sont utilisées pour l'acquisition de terrains et de bâtiments, en fonction des opportunités et des besoins.

M. Chobaz indique qu'une loi d'acquisition générique est une loi d'opportunité foncière dont l'emploi est subsidiaire à d'autres crédits spécifiques existants, tels que les crédits LUP pour logement, les crédits des projets d'agglomération, les crédits pour la construction de lignes de tramways, qui sont des crédits spécifiques n'entrant pas dans ce genre de loi. Ce type de loi d'acquisition générique permet de répondre aux besoins de manière rapide et facilite la mise en œuvre de projets. Cela répond à des besoins diversifiés, d'où le caractère hétérogène des biens acquis. C'est une loi dont l'utilisation s'inscrit dans une temporalité difficilement déterminable par avance. Par exemple, ils avaient peut-être pensé que le crédit de la loi qui fait l'objet d'un bouclage aujourd'hui serait dépensé en 4 ou 5 ans, mais il y a finalement eu 11 ans entre le début de son utilisation (2011) et sa consommation totale. Entre-temps, une autre loi a été votée en 2018 (loi 12243), afin d'éviter des périodes où l'Etat serait dans l'impossibilité de saisir une opportunité. Son ouverture n'est intervenue qu'à l'épuisement de la précédente et cette loi est toujours en cours aujourd'hui. Les besoins de l'administration sont recensés dans les départements et exprimés via le Groupe de politique foncière, instance interdépartementale et pluridisciplinaire chargée d'examiner et de préviser

toutes les questions afférentes à la politique foncière de l'Etat de Genève. Ce groupe examine par exemple les cas d'exercice du droit de préemption. Les propositions d'acquisition sont soumises à la décision du Conseil d'Etat.

M. Aeby explique que la répartition indicative du crédit était initialement de 10 millions de francs pour des bâtiments et de 20 millions pour des terrains. Finalement, les dépenses sont d'environ 24,8 millions pour des bâtiments (83% du crédit) et d'environ 5,2 millions pour des terrains (17%). Concernant les types d'acquisitions, les dépenses ont été pour des équipements publics (85,8%), des achats en zone industrielle ou artisanale (12,8%), et pour la catégorie habitation et logement (1,4%). Il procède à l'énumération des acquisitions qui ont été faites. L'une d'entre elles est le relogement du poste de police de la Servette de l'avenue Wendt à la route de Meyrin 24, qui causait de fortes nuisances pour le voisinage et dont le relogement était prioritaire. Cela représente 39% du crédit (11 759 000 francs). Cela a consisté en l'acquisition de 4 lots PPE et deux servitudes d'usage exclusif. C'était un objet non planifié et non planifiable, qui relève bien de l'utilisation de cette loi.

M. Chobaz donne un autre exemple : le relogement de l'office médico-pédagogique d'Onex-Parc (OMP) à l'avenue des Grandes-Communes 37 (18% du crédit), avec l'acquisition d'un lot de PPE. Le troisième cas est un cas de préemption en zone de développement industriel et artisanal (13% du crédit). Un tel cas de figure ne se reproduira plus, en raison de la modification de l'art. 10, al. 2 de la LZIAM, qui dit que l'Etat de Genève peut exercer le droit de préemption lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci. Ainsi, comme les cas d'exercice du droit de préemption en zone industrielle et artisanale n'avaient lieu que s'il y avait une demande expresse de la Fondation pour les terrains industriels (FTI), cette modification fait que si la FTI désire que l'Etat exerce son droit de préemption, celui-ci peut le faire pour elle et à la charge de celle-ci, ce qui fait que l'Etat n'aura pas de dépense à faire. Les deux parcelles ont été acquises au même prix que celui que l'acquéreur s'était engagé à payer ; il n'y a pas eu de recours dans cette opération. Le quatrième point est lié à la gare CEVA de Chêne-Bourg et concerne l'acquisition d'une parcelle d'une entreprise (9% du crédit). Cette dernière a été relogée. La parcelle a été cédée au domaine public communal en vue de créer une place publique.

M. Aeby présente les acquisitions suivantes. Il y a eu l'acquisition d'une parcelle agricole à Puplinge en vue de la création d'un parking extérieur destiné aux divers établissements pénitentiaires du périmètre (4,7% du crédit). La parcelle appartenait à des agriculteurs de la région, qui souhaitaient conserver de la surface ; la commune Choulex a accepté de se dessaisir d'une parcelle agricole au profit des agriculteurs en cause. Moyennant cette opération

et l'accord de la commission foncière agricole, ils ont pu procéder à cette acquisition qui était nécessaire. Il y a aussi eu l'acquisition d'un pavillon scolaire provisoire (Le Rolliet) à Plan-les-Ouates (4,3% du crédit), en attente de la construction de l'école de commerce.

M. Chobaz explique que la location du pavillon avait fait l'objet d'un appel d'offres. Une entreprise générale l'a remporté. Le premier accord convenait d'un bail de 2005 à 2008, ensuite prolongé jusqu'à 2011. Finalement, l'Etat a proposé d'acquérir le pavillon, et un accord a été assez facilement trouvé. Le bâtiment devrait être démolé en 2028. La 7^e acquisition est une parcelle à Lancy voisine du centre de formation professionnelle technique (4,1% du crédit), afin d'avoir une réserve de terrain en vue de l'extension éventuelle de ce dernier. Le dernier point concerne l'immeuble Clarté, immeuble du Corbusier inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Une acquisition de plusieurs lots a été faite afin de faire un centre d'accueil et d'information pour les visiteurs au rez-de-chaussée (2,2% du crédit). La Ville de Genève a acheté pour sa part des appartements témoins dans les étages. Le crédit de la loi a financé encore huit autres acquisitions. Le dernier objet (concernant la voirie cantonale dans le périmètre de Thônex) a été séparé entre ce crédit et celui de la loi 12243.

Question des députés

Un député UDC revient sur la question du droit de préemption. Il comprend que cette opération ne pourrait plus se faire aujourd'hui et évoque le pavillon provisoire Le Rolliet. Il demande pourquoi la démolition en 2028 est nécessaire et évoque les acquisitions de PPE au rez-de-chaussée de l'immeuble Clarté. Il demande quel accord a été trouvé avec la Ville de Genève.

M. Chobaz répond que cela pourrait se faire mais ne se fera plus, car l'Etat ne se portera acquéreur que pour le compte de la FTI, aux frais de celle-ci. Les cas d'exercice du droit de préemption sont toutefois relativement rares. Pour ce qui est du pavillon provisoire Le Rolliet, il n'a pas la réponse évoquant la question de durée de vie du bâtiment.

La Ville s'est engagée pour un ou deux appartements dans les étages, pour lesquels l'Etat n'est pas du tout intervenu. En l'état, il n'y a pas de négociations particulières entre l'Etat et la Ville sur la propriété des objets de l'un et de l'autre. L'immeuble Clarté fait l'objet d'un partenariat entre la Ville et l'Etat, qui semble fonctionner. Chacun a fait sa part. Il était normal que l'Etat s'investisse dans ce dossier, étant donné que la protection du patrimoine relève de sa compétence, mais cela présentait aussi un intérêt pour la Ville.

Un député MCG demande ce qu'il en est des problèmes de voisinage liés au poste de police de la Servette et si des discussions ont eu lieu concernant un éventuel dédommagement.

M. Chobaz n'a pas les détails de la situation actuelle. Il y a eu quelques échos de problèmes, comme le bruit généré par des gens qui tapaient dans les sous-sols, ce qui résonne dans tout l'immeuble. De longues discussions ont eu lieu avec l'entreprise générale concernée. Aux dernières nouvelles, la situation s'est améliorée, et il y a moins de plaintes. Il ajoute qu'il n'a pas entendu parler d'un dédommagement par l'Etat aux propriétaires.

Un député MCG demande si les gens qui allaient acheter leur PPE étaient au courant qu'un poste de police serait au bas de l'immeuble.

M. Chobaz répond que cela a été connu relativement tôt, et que cela a été présenté plutôt comme un aspect positif pour les copropriétaires. Avant la construction, il y a eu des discussions et des négociations importantes sur tous les aménagements.

Un député LC demande comment sont comptabilisées les subventions fédérales de 1,2 million de francs qui sont mentionnées dans l'exposé des motifs et il revient sur le cas de Puplinge. Il demande à quel prix est valorisé le terrain.

M. Aeby répond que cela n'augmente pas le crédit, c'est enregistré séparément. C'est rentré dans la caisse de l'Etat comme subvention.

M. Chobaz répond que la parcelle n'a plus un usage agricole, mais un usage d'équipement public et en partie de zone de verdure (plantation d'arbres autour du parking). Le prix pour l'équipement public est de 100 francs/m² et, pour la zone de verdure, de 50 à 60 francs/m². Ainsi, le prix final de la parcelle était d'un peu plus de 60 francs/m². Le terrain est toujours en zone agricole. La parcelle a une surface de 21 740 m² et a été achetée au prix de 1 399 544 francs. Concernant l'arrangement avec les agriculteurs, la commune de Choulex leur a vendu directement sa parcelle.

Un député S demande combien de mètres carrés font les lots de l'immeuble Clarté.

M. Chobaz répond que l'Etat a acheté les lots 2.02, 2.06 et 2.11. Il n'a pas les superficies sous la main.

Discussion et vote

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13330 :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

Art. 3 pas d'opposition, adopté

3^e débat

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 13330 :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

Le PL 13330 est accepté.

Suite à ces explications, la commission des travaux vous invite, Mesdames, Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi.