

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 21 décembre 2017

Projet de loi

ouvrant un crédit d'investissement de 50 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global de 50 000 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains et bâtiments.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2018 sous la politique publique P – Etats-majors et prestations de moyens.

² Il se décompose de manière indicative et non contraignante comme suit :

– Terrains (rubrique 0230 5000)	25 000 000 F
– Bâtiments (rubrique 0230 5040)	25 000 000 F
Total	50 000 000 F

³ L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Amortissement

L'amortissement de l'investissement lié aux 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 aux terrains ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 4 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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit d'investissement destinée au financement d'achat de biens immobiliers par l'Etat de Genève et à la mise en œuvre d'une politique foncière réactive, susceptible de répondre rapidement aux besoins et aux opportunités qui peuvent s'offrir.

1. Historique

Le présent projet s'inscrit dans le prolongement des lois 8552 et 10775, adoptées respectivement les 29 novembre 2002 et 15 avril 2011.

La loi 10775 ouvrait un crédit d'investissement de 30 millions de francs. Ladite loi n'est pas encore bouclée car il reste un solde disponible réservé à l'acquisition d'un lot de copropriété dans l'immeuble « Clarté » (voir infra). Toutefois, par souci de prudence, le Conseil d'Etat juge utile de vous soumettre d'ores et déjà la présente demande, qui prendra le relais de la loi 10775.

S'agissant de l'usage qu'a fait le Conseil d'Etat de ladite loi, nous sommes à ce jour en mesure de préciser ce qui suit :

- de 2011 à aujourd'hui, l'utilisation de la loi couvre une quinzaine d'objets immobiliers (terrains et bâtiments), qui concernent principalement la satisfaction des besoins de l'Etat en locaux pour son administration et des besoins fonciers pour ses investissements, ainsi que la politique industrielle et celle de protection du patrimoine;
- les principales opérations réalisées sont, par ordre décroissant, les suivantes :
 - acquisition des locaux destinés au nouveau poste de police de la Servette pour 11 733 564 F;
 - acquisition des locaux destinés à un nouveau centre médico-pédagogique à Onex (Avenue du Gros-Chêne) pour 5 495 033 F;
 - acquisition par voie de préemption de terrains et bâtiments industriels à Plan-les-Ouates pour 3 800 000 F;
 - acquisition de terrains et bâtiments à Chêne-Bourg pour la réalisation de la nouvelle gare pour 2 757 076 F;

- acquisition de terrains en vue de la réalisation de la Brenaz II pour 1 409 208 F;
- acquisition de pavillons scolaires pour le post-obligatoire pour 1 296 000 F;
- acquisition à Lancy d'une parcelle et d'une maison en vue d'une extension ultérieure d'une école professionnelle pour 1 244 439 F;
- acquisition par voie de préemption de deux lots de copropriété dans l'immeuble « Clarté » sis rue Saint-Laurent 2-4, respectivement pour 257 375 F et 250 000 F et engagement pour l'acquisition d'un autre lot du même immeuble pour 970 076 F, dont 143 944 F versés à titre d'acompte.

En fonction de ce qui précède, la quasi-totalité du crédit voté devrait être consommé fin 2018.

2. Objectifs de la présente loi

Notre canton se doit de mener une politique foncière destinée à lui garantir, le moment venu, la disponibilité des terrains nécessaires à la réalisation des équipements et des infrastructures relevant traditionnellement de sa compétence. En parallèle, il se doit de répondre aux besoins de son administration, en lui offrant des conditions de travail correctes et en évitant de contracter des locations qui grèvent le budget de fonctionnement plus lourdement que lorsque l'Etat de Genève peut devenir propriétaire des locaux qu'il occupe.

La présente loi constitue en outre un des instruments contribuant à la mise en œuvre du Plan directeur cantonal.

Il est indispensable de poursuivre cette politique afin d'assurer l'avenir, en particulier dans des domaines tels que l'enseignement, les transports, les zones industrielles, les équipements publics de loisir (verdure, délasserment), ainsi que l'accueil sur notre territoire de diverses institutions (internationales entre autres).

3. Gouvernance et gestion du crédit d'investissement

Selon les procédures adoptées par le Conseil d'Etat, le groupe de politique foncière (GPF) est l'instance interdépartementale chargée d'émettre les préavis relatifs à l'utilisation des ressources financières de la loi-cadre d'investissement destinée à l'acquisition de terrains et bâtiments (L 10775), du 15 avril 2011, et des lois qui lui succéderont. L'office des bâtiments (OBA) est pour sa part chargé de la gestion et du suivi comptable de ces lois.

Compte tenu de la situation financière de notre canton, le Conseil d'Etat ne perd pas de vue qu'il est toujours nécessaire de cibler au plus juste les dépenses d'acquisitions de terrains et bâtiments.

D'ailleurs, et dans la mesure du possible, si une opération nécessite une importante sortie de fonds, nous prévoyons des paiements par tranches échelonnées sur plusieurs mois, voire quelques années.

Par ailleurs, comme par le passé, les projets nécessitant d'importants montants feront l'objet de lois spécifiques.

Les biens immobiliers qui seront acquis ne pouvant pas être déterminés par avance, la répartition du crédit par moitié entre bâtiments et terrains est purement indicative (voir article 2, alinéa 2). Pour la même raison, la répartition du crédit global par année est également indicative.

Les charges annuelles induites par la totalité du crédit d'investissement sont estimées à 2 millions de francs à partir de 2023, soit :

- charges financières : 1 million de francs;
- amortissement des bâtiments : 0,62 million de francs;
- charges d'exploitation : 0,38 million de francs.

Les dépenses seront comptabilisées sous les politiques publiques concernées par les acquisitions, en fonction de la finalité des acquisitions.

Parallèlement, l'Etat entend poursuivre une politique de valorisation du patrimoine foncier cantonal et présentera ponctuellement de nouveaux projets de loi d'aliénations.

Comme de coutume, des informations 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 financier*
- 2) *Planification des dépenses et recettes d'investissement du projet*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier 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 finances.
- ♦ Objet : Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 50 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : CR 0230 - Nat 5000 et 5040
- ♦ Politique(s) publique(s) concernée(s) : P - Etats-Majors et prestations de moyens
- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'investissement	50'000'000
- Recettes d'investissement	
= Investissements nets	50'000'000

- ♦ Coût total du fonctionnement lié :

Charges liées de fonctionnement	0
- Revenus liés de fonctionnement	0
= Impacts nets sur les résultats annuels	0

- ♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Dépense brute	2.5	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	0.0	0.0	50.0
Recette brute	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Invest. net	2.5	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	0.0	0.0	50.0

- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

oui non Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Dès 2025
NET LIE et INDUIT	-0.10	-0.50	-0.90	-1.30	-1.70	-2.00	-2.00	-2.00

♦ Planification financière (modifier et cocher ce qui convient) :

- oui non Le crédit d'investissement est ouvert dès 2018, conformément aux données des tableaux financiers.
- oui non Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet sont inscrits au projet de budget de fonctionnement dès 2018.
- oui non Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au plan financier quadriennal 2018-2021.
- oui non Ce projet génère des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement).
- oui non Autre(s) remarque(s) :

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 modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le :

15.11.2017

Signature du responsable financier du département investisseur : P.O. Victor Chien

Genève, le : 15.11.2017

Signature du responsable financier du département utilisateur :

2. Approbation / Avis du département des finances

- oui non Remarque complémentaire du département des finances : ce projet de loi est conforme au PDI 2018-2027

Genève, le : 15/11/2017

Visa du département des finances :

S. SANDOZ

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 14 novembre 2017.

2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 50 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments

Projet présenté par département des finances

<i>(montants annuels, en mios de F)</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	dès 2025
TOTAL charges liées et induites	0.10	0.50	0.90	1.30	1.70	2.00	2.00	2.00
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.02	0.09	0.17	0.24	0.32	0.38	0.38	0.38
Charges financières	0.08	0.41	0.73	1.06	1.38	1.63	1.63	1.63
Intérêts [34]	0.05	0.25	0.45	0.65	0.85	1.00	1.00	1.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.03	0.16	0.28	0.41	0.53	0.63	0.63	0.63
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus liés et induits	0.00							
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET LIE ET INDUIT	-0.10	-0.50	-0.90	-1.30	-1.70	-2.00	-2.00	-2.00
RESULTAT NET LIE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET INDUIT	-0.10	-0.50	-0.90	-1.30	-1.70	-2.00	-2.00	-2.00

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

15.11.2017 P.O. Victorin

Date et signature direction financière (utilisateur) :

15.11.17

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET
Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 50 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments

Projet présenté par département des finances

(montants annuels, en mios de F)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Dépenses d'investissement	2.5	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	0.0	50.0
Recettes d'investissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investissement net	2.5	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	0.0	50.0
Terrains	1.3	5.0	5.0	5.0	5.0	3.8	0.0	25.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bâtiment - Subv. Invest.	1.3	5.0	5.0	5.0	5.0	3.8	0.0	25.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

15.11.2017 P.O. Ndiaye

Date et signature direction financière (utilisateur) :

15.11.14

