



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 29 octobre 2025

Projet de loi

de bouclement de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal

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

Art. 1 Bouclement

Le bouclement de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal se décompose de la manière suivante :

– Montant voté	1 725 000 francs
– Dépenses réelles	<u>1 701 786 francs</u>
Non dépensé	23 214 francs

Art. 2 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 de Genève, du 4 octobre 2013.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Lors de sa séance du 12 septembre 2019, le Grand Conseil votait la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal. Cette loi avait pour objectif premier de remplacer l'ancien système en place, vieillissant.

Au-delà de l'obsolescence technologique avérée, l'ancien système d'information fiscal ne disposait pas de référentiel immobilier centralisé. L'architecture mise en place il y a 18 ans a conduit au fait que les informations utiles à la taxation étaient stockées en partie sur le poste de l'utilisatrice ou utilisateur et, pour certaines informations, dans le module centralisé de taxation. A l'époque, ce choix visait à garantir un niveau de performance satisfaisant. Cependant, ce système montrait ses limites et ne permettait ni une taxation efficace ni une évolutivité indispensable à chaque système d'information.

En conséquence, la mise en place d'un référentiel a nécessité une refonte du module de taxation immobilier traitant à la fois de la part foncière de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur le revenu, mais également de l'impôt immobilier complémentaire. A noter que le périmètre du projet de loi 12412 prévu par le Conseil d'Etat a été amendé par la commission des travaux du Grand Conseil afin d'en ôter tous les développements ayant trait aux fonctionnalités permettant d'intégrer une réestimation du patrimoine immobilier cantonal ainsi qu'au préremplissage de la déclaration.

Le présent projet de loi a pour objectif de présenter les réalisations financées par la loi 12412, permettant à l'administration fiscale cantonale (AFC) d'assurer sa mission au quotidien. Cet exposé des motifs fait aussi un point de situation sur les aspects de planification du projet et ses aspects financiers.

1. Les réalisations concrètes

1.1 Une plateforme moderne, évolutive et ergonomique, précurseur de la future refonte globale du système d'information fiscal

Comme évoqué en introduction, la première motivation de la loi 12412 était de contrecarrer une obsolescence technologique avancée des modules de gestion du référentiel immobilier et de taxation immobilière. L'architecture hybride de cet ensemble en faisait le composant le plus sujet à des dysfonctionnements majeurs.

Aujourd'hui, ce composant est le plus moderne de l'outil de l'AFC. Il repose sur une plateforme répondant aux derniers standards en matière d'informatique de gestion. Disponible pour les utilisatrices et utilisateurs via un navigateur (dit client léger), l'ergonomie des pages de saisie et de consultation a été pensée avec les utilisatrices et utilisateurs pour une plus grande fluidité. Son architecture en fait un composant totalement indépendant, bien que connecté avec les autres modules du système d'information fiscal. Cette autonomie est importante afin de limiter les adhérences lors des modifications apportées sur les autres modules. Cela simplifie les tests à réaliser, car les risques de régression sont limités.

Ces nombreux avantages ont fait que cette plateforme est celle qui a été retenue pour la refonte de l'entier de l'outil de l'AFC à venir.

1.2 La mise en place d'un référentiel centralisé avec un renforcement des automatismes

Les réalisations faites dans le cadre de la loi 12412 ont permis de mettre en place un référentiel centralisé de l'ensemble des biens immobiliers suivis par l'AFC. Clé de voûte du module de taxation immobilière, ce référentiel regroupe tous les biens immobiliers du canton. Ainsi, plus de 85 000 biens immobiliers sont répertoriés par parcelle sur chaque commune. Sur chaque parcelle, il est possible de consulter les adresses postales et les constructions présentes. Pour chaque construction, le système propose le détail des propriétaires, des surfaces à disposition, de la description du bien, des données présentes dans le questionnaire de valeur locative, des valeurs estimées ou de cession et des parts dans la copropriété. Evidemment, les notions de pleine propriété, de nue-propriété et d'usufruit font également l'objet d'un suivi.

Toutes ces données sont historisées, ce qui permet de reconstituer la situation, quelle que soit la date à laquelle le taxateur se positionne. Cela est indispensable pour taxer la ou le contribuable sur une année fiscale antérieure à la situation actuelle.

Cette masse d'informations est mise à jour grâce à une intégration avec les autres modules du système d'information fiscal. Ainsi, le lien avec la personne est assuré via des échanges automatisés avec le registre fiscal. Tout changement de situation de la personne se répercute automatiquement dans le référentiel immobilier. De même, l'enregistrement de l'état locatif dans la taxation immobilière met à jour systématiquement la situation dans le référentiel immobilier. Enfin, une mutation saisie dans le module de l'enregistrement est mise en suspens jusqu'à la conformation du registre foncier pour finir par se déverser dans le référentiel.

Ce référentiel est accessible de façon discrétionnaire à toutes les personnes dont la mission exige une consultation. L'avantage est que l'ergonomie mise en place ne nécessite quasiment pas de formation du fait même du côté intuitif de celle-ci.

1.3 La refonte du module de taxation immobilière

Du fait du couplage fort entre le référentiel immobilier et le module de taxation immobilière, une refonte de ce dernier module s'est avérée nécessaire. Au-delà des aspects technologiques de cette refonte, il était indispensable de reprendre toutes les fonctionnalités de la solution préexistante, fruit de 18 années d'enrichissement régulier.

Il s'agissait de :

- rendre paramétrables les différentes variables en lien avec la taxation. Ce point est clé pour limiter au maximum les impacts d'éventuelles modifications légales dans le calcul de l'impôt. Ces variables devant elles-mêmes être historisées afin de tenir compte de l'année fiscale concernée;
- prévoir l'alimentation de l'ensemble des informations nécessaires à la taxation depuis la déclaration enregistrée par la ou le contribuable ou numérisée en cas de remise papier;
- redévelopper le moteur de calcul des différents impôts pour l'impôt immobilier complémentaire ainsi que pour les impôts sur le revenu et sur la fortune pour les biens immobiliers, en tenant compte des nombreuses règles prévues par les dispositions légales, réglementaires et jurisprudentielles;
- permettre la comparaison automatique entre les éléments déclarés par les contribuables et les informations connues par l'administration au sein du référentiel immobilier, ainsi que l'identification précise des écarts;
- intégrer les données de l'ancien système afin de tenir compte de l'intégralité de l'historique. Ces opérations sont toujours complexes du fait même que la structuration de l'information n'est pas identique d'un outil à un autre.

A l'issue du projet, les utilisatrices et utilisateurs disposaient d'une solution informatique qui reconduisait les fonctionnalités présentes dans l'ancien système avec une ergonomie moderne sur une plateforme évolutive.

1.4 La mise en œuvre de la taxation automatique

La nouveauté sur le module de taxation immobilière est la mise en œuvre de la taxation automatique.

Les cas simples, stables dans le temps, ayant déjà fait l'objet d'une taxation manuelle, peuvent être éligibles à une taxation dite automatique. Cet automatisme est limité dans le temps afin d'être contrôlé manuellement avant la fin du délai de prescription. De plus, pour faire partie de la taxation automatique, il convient que le bien réponde à des critères précis sur les 3 impôts précités, ce qui limite la portée de l'automatisme.

Force est de constater que cette avancée a permis au service de l'immobilier non seulement de tenir la montée en charge en lien avec le nombre de dossiers à traiter, mais aussi de réaliser des économies, comme cela est précisé dans le chapitre traitant du retour sur investissement.

1.5 Des outils de suivi de la production et de restitutions

Comme tous les composants du système d'information fiscal, les nouveaux modules détaillés ci-dessus se doivent d'être connectés avec l'offre de pilotage préexistante au sein de l'AFC. Cette offre consiste en une série de tableaux de bord permettant de mesurer au jour le jour la production de chaque service de taxation avec des informations comme le nombre de dossiers traités et à traiter, le nombre d'appels téléphoniques reçus, les appels sans réponse, le nombre de questions en suspens issues de l'offre e-démarches, le nombre de jours de retard pour une réponse à un courrier entrant.

Tous ces indicateurs contribuent à suivre la qualité de service délivrée aux contribuables. Cela est essentiel et est suivi au plus haut niveau.

De plus, des restitutions sont disponibles depuis l'outil de pilotage opérationnel (infocentre) de l'AFC, tout comme des courriers automatisés aux contribuables. A titre de comparaison, alors que le courrier permettant de communiquer aux contribuables la valeur de la fortune des biens possédés pouvait coûter 150 jours de développement avec l'ancien système, il est maintenant possible de relancer un tel publipostage en moins de 20 jours.

2. Un respect des budgets mis à disposition, mais une planification plus longue que prévu

2.1. Un budget global respecté

En récapitulant les dépenses par thématique précédemment exposées, on obtient la vision suivante :

	Dépenses <i>(en francs)</i>
Une plateforme moderne, évolutive et ergonomique	490 000
Référentiel centralisé avec renforcement des automatismes	335 000
Refonte du module de taxation immobilière	770 000
Mise en œuvre de la taxation automatique	80 000
Outils de suivi de la production et de restitutions	26 786
Total	1 701 786

L'exposé des motifs de la loi 12412 présentait un budget d'investissement selon des axes différents de ceux précédemment mentionnés.

Le thème ci-dessus nommé « Une plateforme moderne, évolutive et ergonomique » comprend la thématique de « mise en place des interfaces » de l'exposé des motifs pour 255 000 francs ainsi qu'une partie de la thématique « Refonte du module de taxation immobilière » de l'exposé des motifs pour 235 000 francs.

Le tableau ci-dessous reprend le tableau initialement présenté (« Projet de loi déposé »), puis amendé (« Loi votée ») pour y ajouter une colonne supplémentaire présentant les investissements réalisés in fine (« Dépenses »).

<i>(en francs)</i>	Projet de loi déposé	Loi votée	Dépenses
Mise en place des interfaces pour la mise à jour des éléments issus des partenaires internes et externes	300 000	265 000	255 000
Mise en place d'un référentiel immobilier pour l'administration fiscale	400 000	310 000	335 000
Refonte du module de taxation de l'impôt immobilier (fortune et revenu) et de l'impôt immobilier complémentaire afin de tenir compte du référentiel	1 100 000	950 000	1 005 000
Mise en œuvre de la possibilité d'un visa automatique	200 000	150 000	80 000
Mise à disposition d'outils d'analyse basés sur le référentiel créé et d'un outil de planification pour le service de l'estimation immobilière	100 000	50 000	26 786
Total	2 100 000	1 725 000	1 701 786

Ce projet a bénéficié d'équipes en place et d'une méthodologie de gestion de projet éprouvée. En effet, le système d'information fiscal est en constante évolution, ce qui fait que les équipes issues non seulement de l'office cantonal des systèmes d'information et du numérique (OCSIN), de l'AFC, mais aussi de la direction de l'organisation et de la sécurité de l'information, de la logistique et de la gestion des risques et de la qualité du département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (DF), sont organisées de façon optimale pour délivrer des produits répondant aux exigences de qualité.

Ce pilotage au plus juste des budgets de la loi 12412 est dû au fait qu'une approche par la valeur ajoutée ramenée au coût de chaque fonctionnalité a été mise sur pied. Un pilotage très serré du projet permet de limiter les risques et les dépassements tout en maximisant la valeur ajoutée des livraisons faites. Des demandes complémentaires jugées non essentielles par le comité de pilotage n'ont pas été implémentées.

2.2 Une planification plus longue que prévu

Alors que l'exposé des motifs de la loi 12412 indiquait une planification qui s'étalait sur 2 ans, la mise en service de cet actif s'est faite en 3 ans. Ce délai plus long que prévu est essentiellement dû au fait qu'une première phase a été consacrée à la mise en place de la plateforme qui allait servir de socle à toute la refonte du futur système d'information de l'AFC. Cette phase clé a nécessité de nombreuses séances de qualification afin de vérifier la

pertinence des choix structurants opérés, ce sans impact sur les budgets de développement. En effet, il est important que les différents architectes de l'OCSIN soient totalement alignés avec les composants technologiques à mettre en œuvre. A noter que cette plateforme ainsi conceptualisée a fait l'objet d'une analyse précise par une société externe afin d'en mesurer la réelle évolutivité ainsi que sa pertinence. Rassurées sur ce point technologique, les équipes projet ont aussi passé du temps avec les utilisatrices et utilisateurs pour définir l'ergonomie optimale pour une meilleure productivité et lisibilité. En synthèse, ces travaux essentiels pour la suite ont conduit à un décalage du planning d'une année. La suite du projet s'est déroulée conformément à la planification initiale.

3. Un retour sur investissement avéré

L'exposé des motifs de la loi 12412 présentait 2 typologies de retour sur investissement.

La première typologie se rapportait au fait que le système d'information se devait d'être évolutif et fonctionnel. L'obsolescence de cette application ne permettait plus de prendre en compte de nouvelles modifications légales ou réglementaires qui adviendront à court ou moyen terme.

La seconde mentionnait qu'il convenait de prendre en compte les gains de productivité induits par la mise en place d'un système de taxation automatique. Le processus automatisé évite au taxateur de valider le calcul de l'impôt avec ses différentes composantes. L'objectif était d'avoir une taxation automatique sur environ 30% des taxations, soit environ 25 000 taxations. Avec cet objectif, la mise en place de cette fonctionnalité permettait d'économiser 4 équivalents temps plein (ETP), dont 2 réalloués au service des estimations.

Le constat est qu'en 2024, ce sont 27 786 taxations automatiques réalisées. Dès lors, l'objectif est atteint. L'atteinte de cet objectif se traduit par une baisse de l'effectif. En effet, comme envisagé, le service de l'immobilier a vu son effectif réduit de plus de 2 ETP, passant de 23,7 ETP en 2019 à 21,4 ETP en 2024. Bien que la mise en place de nouvelles solutions informatiques ne soit jamais l'unique explication, les automatismes mis en place y contribuent grandement.

Ce résultat est d'autant plus remarquable que le nombre de taxations concernant le service de l'immobilier a substantiellement augmenté, comme l'illustre le tableau ci-dessous :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de dossiers taxés	106 557	110 774	111 060	120 769	123 242	123 831
Evolution du nombre sur la période						+16,2%

En synthèse, la loi 12412 a non seulement permis de contrecarrer l'obsolescence de l'outil du service de l'immobilier de l'AFC, mais elle a aussi permis des gains de productivité permettant de diminuer l'effectif affecté de 10% et de prendre en compte une évolution de 16% de la matière fiscale.

4. Conclusion

Alors que l'ancien outil ne permettait plus de garantir la délivrance de la prestation du service de l'immobilier, la loi 12412 a permis de définir une plateforme moderne, évolutive et ergonomique. La refonte, au nouveau standard, du référentiel et du module de taxation rend possible la taxation automatique pour certains objets bien précis et a augmenté la productivité.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe : Préavis financier



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

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 institutions et du numérique.

- ♦ Objet :

Projet de loi de bouclement de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal.

- ♦ Financement :

Pour un montant total voté de 1 725 000 francs, les dépenses brutes effectives s'élèvent à 1 701 786 francs. Un non dépensé de 23 214 francs est à constater.

- ♦ Remarques :

Ce projet de loi de bouclement est présenté dans le délai de 24 mois après la date de remise de l'ouvrage à l'utilisateur fixé par la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (D 1 05).

☐ oui ☒ non

Le crédit initial voté a été dépassé.

☐ oui ☒ non

Autre remarque : -

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 : 15.9.2025

Signature du responsable financier :

1/3
1/2

2. Avis du département des finances

Remarque complémentaire du département des finances :

Cette loi a été identifiée comme étant une loi à boucler dans le cadre des comptes 2024 (tome 3, annexe 5).

De manière générale, le visa du DF rendu dans le cadre du préavis financier d'un projet de loi de boucllement ne peut être considéré comme un contrôle a posteriori des dépenses d'investissement réalisées. En ce sens, il appartient aux départements compétents de justifier l'usage des crédits dépensés, de vérifier les dépenses et d'en assumer la responsabilité.

Genève, le :

Visa du département des finances :

02.07.2025



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL et son exposé des motifs transmis le 18 août 2025.