

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 22 décembre 2010*

## **Projet de loi**

### **ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 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 30 000 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains et bâtiments.

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

<sup>1</sup> Ce crédit sera réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2010 sous la politique publique P Activités de support et prestations de moyen.

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

- Bâtiments (rubrique 05.04.08.00 50400000)	10 000 000 F
- Terrains (rubrique 05.04.08.00 50000000)	<u>20 000 000 F</u>
<b>Total</b>	<b>30 000 000 F</b>

<sup>3</sup> L'exécution budgétaire de ce crédit sera suivie au travers d'un numéro 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 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 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, et selon une procédure maintenant bien établie, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit d'investissement destinée au financement des achats de biens immobiliers par l'Etat.

Rappelons tout d'abord que c'est le 29 novembre 2002 que fut adoptée la dernière loi (n° 8552) autorisant le Conseil d'Etat à procéder à des acquisitions de terrains, à concurrence de 35,5 millions de francs. Précisons que sur ce montant, une somme de 5,5 millions de francs était prévue pour l'achat des parcelles des Services Industriels de Genève, situés au boulevard Saint-Georges, dans le périmètre appelé "Carré vert".

Au 21 septembre 2010, les 35,5 millions de francs à disposition pour les autres acquisitions ont été utilisés comme suit :

- Crédit d'investissement selon la loi 8552	35'500'000 F
- Recettes provenant des aliénations de terrains propriété de l'Etat (clause du emploi appliquée entre 2003 et 2007)	36'651'011 F
	<b>72'151'011 F</b>
- Acquisition de terrains	68'858'485 F
- Disponible (12 octobre 2010)	<b>3'292'526 F</b>

Un tableau détaillé est joint en annexe au présent projet de loi.

Il convient de relever que, jusqu'au 31 décembre 2007, la clause de emploi dont étaient assorties les opérations de vente a permis d'ajouter 36'651'011 F au crédit de 35,5 millions de francs figurant dans la loi 8552.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le passage aux normes comptables internationales (IPSAS), le recours au remploi a cessé et le crédit disponible est en passe d'être épuisé, d'où le dépôt d'un nouveau projet de loi.

Il convient encore de relever que l'acquisition de la parcelle propriété des Services Industriels de Genève dans le périmètre dit « Carré vert » a été conclue à fin 2009 pour le prix de 3'348'500 F.

Dès lors, la répartition de l'utilisation des 35,5 millions de francs issus de la loi 8552 et des 36'651'012 F résultant du remploi - soit 72'151'011 F au total - s'est effectuée de la manière suivante :

- 50'732'705 F ou 70,3 % en faveur de l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements, que l'acquisition se soit faite de gré à gré ou par l'exercice du droit de préemption;
- 9'848'691 F ou 13,7 % en faveur de l'acquisition de terrains destinés à des équipements publics;
- 8'210'900 F ou 11,4 % en faveur de l'acquisition de terrains situés en zone industrielle ou artisanale ou en zone de développement industriel et artisanal;
- 2'454'707 F ou 3,3% en faveur de l'acquisition de terrains destinés à la Genève internationale;
- 904'009 F ou 1,3 % en frais de notaires, géomètres et divers.

**Total général**

**72'151'011 F**

Enfin, il faut souligner que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les acquisitions de terrains destinés au logement sont financées exclusivement par les crédits LUP et qu'elles ne figurent en conséquence plus, depuis cette date-là, dans le tableau récapitulatif précité.

En regard de l'avenir, dans le cadre de l'introduction des normes comptables internationales (IPSAS) au 1er janvier 2008 et conformément aux DiCo-GE, les acquisitions de terrains sont désormais inscrites au patrimoine administratif de l'Etat plutôt qu'au patrimoine financier, raison pour laquelle ce projet de loi prend la forme d'un crédit budgétaire d'investissement et non d'une autorisation d'emprunt comme pour la loi 8552 et ses devancières. Par ailleurs, la clause de remploi lors de cessions de terrain est totalement abandonnée, celle-ci n'étant pas conforme aux normes et directives susmentionnées.

Entre autres avantages, ce mode de faire est plus transparent et plus simple dans la mesure où l'acquisition ou la cession d'un terrain seront dorénavant traitées comme tout autre investissement ou cession d'actif.

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.

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

Cela étant et 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.

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'importantes acquisitions feront l'objet de lois spécifiques.

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 technique 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. Loi 8552 - Historique et situation au 12 octobre 2010*



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 / SOF)
- **Objet** : Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments.
- **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** :  
05040800 50000000  
05040800 50400000
- **Politique(s) publique(s) concernée(s)** :  
P - Activités de support et prestations de moyen

### • Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet

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

(en millions de francs)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.22	0.43	0.65	0.99	1.11	1.11	1.11	1.11
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [35]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des charges de fonctionnement</b>	<b>0.22</b>	<b>0.43</b>	<b>0.65</b>	<b>0.99</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des revenus de fonctionnement</b>	<b>-</b>							
<b>Résultat net de fonctionnement</b>	<b>0.22</b>	<b>0.43</b>	<b>0.65</b>	<b>0.99</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>

### • Inscription budgétaire et financement

- Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, est inscrit au budget d'investissement dès 2010.
- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2010, sous réserve de la réduction technique globale à opérer. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.
- Les données des tableaux financiers annexés au projet de loi concordent avec les données budgétaires.

### • 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 : 19 novembre 2010

Signature du responsable financier :

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

Genève, le : 19 novembre 2010

Visa du DF :

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et son exposé des motifs transmis le 19 novembre 2010 ainsi que les tableaux financiers transmis le 17 novembre 2010.

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

## Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 30 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments

## Projet présenté par le DCTI

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Investissement brut	7'500'000	7'500'000	7'500'000	7'500'000	0	0	0	30'000'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	7'500'000	7'500'000	7'500'000	7'500'000	0	0	0	30'000'000
Terrains								
Durée	0 an							
Taux	0,0%							
Recettes	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	0	0	0	20'000'000
Bâtiment - Invest. propre durée moyenne								
Durée	40 ans							
Taux	2,5%							
Recettes	2'500'000	2'500'000	2'500'000	2'500'000	0	0	0	10'000'000
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun								
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des charges financières</b>	<b>215'625</b>	<b>431'250</b>	<b>646'875</b>	<b>987'500</b>	<b>1'112'500</b>	<b>1'112'500</b>	<b>1'112'500</b>	<b>1'112'500</b>
Intérêts	215'625	431'250	646'875	987'500	862'500	862'500	862'500	862'500
Amortissements	0	0	0	125'000	250'000	250'000	250'000	250'000
								charges financières recurrences

Signature du responsable financier :

Date : 19 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 30 000 000 F pour l'acquisition de terrains et bâtiments

Projet présenté par le DCTI

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Résultat recurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites:</b>	215 825	431 250	646 875	987 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	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 (luzière, eau, électricité, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Charges financières [32+33]</b>	215 825	431 250	646 875	987 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500
Intérêts (report tableau)	215 825	431 250	646 875	987 500	862 500	862 500	862 500	862 500
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	250 000	250 000	250 000	250 000
Charges particulières [36 à 38]	0	0	0	0	0	0	0	0
Dédommagement collectivité publique (352)	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision (338) (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, emplacements, 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>Retour sur investissement (pour les projets informatiques)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)</b>	215 825	431 250	646 875	987 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500	1 112 500
Remarques :								

Signature du responsable financier :

Date : 19 novembre 2010



## Loi 8552 - Historique et situation au 12 octobre 2010

	2002 à 2005	2006	2007 *	2008	2009	2010 au 12 octobre
<b>Acquisitions</b>	35'911'946	2'441'000	10'878'082	2'663'496	11'819'295	4'515'093
Frais d'acquisition	145'944	119'843	203'529	160'258	0	0
<b>Dépense</b>	36'057'890	2'560'843	11'081'611	2'823'754	11'819'295	4'515'093
<b>Dépense cumulée</b>	36'057'890	38'618'733	49'700'344	52'524'098	64'343'393	68'858'486
<b>Vente</b>	15'418'280	2'877'916	18'354'815	0	0	0
<b>Vente cumulée</b>	15'418'280	18'296'196	36'651'011	36'651'011	36'651'011	36'651'011
<b>Dépense nette</b>	20'639'610	-317'073	-7'273'204	2'823'754	11'819'295	4'515'093
<b>Dépense nette cumulée</b>	20'639'610	20'322'537	13'049'332	15'873'087	27'692'381	32'207'474
<b>Crédit voté - loi 8552</b>	35'500'000					
<b>Crédit disponible avec "clause de emploi" *</b>	14'860'390	15'177'463	22'450'668			
<b>Crédit disponible sans clause de emploi (passage aux normes IPSAS)</b>				19'626'913	7'807'619	3'292'526

12.10.2010

\* Note :

La clause dite de emploi est appliquée jusqu'au 31.12.2007

Calcul du disponible avec clause de emploi : Crédit voté - Dépense cumulée + Vente cumulée