

Date de dépôt : 25 septembre 2012

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

Rapport de majorité de M^{me} Anne Mahrer (page 1)

Rapport de minorité de M. Jacques Béné (page 35)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Mme Anne Mahrer

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux a examiné ce projet de loi lors de 3 séances, les 12, 19, et 26 juin 2012 sous la présidence de Mme Lydia Schneider Hausser et en présence de M. Pierre Alain Girard, secrétaire général adjoint.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Guillaume Gönczy.

La présentation du projet a été assurée, le 12 juin, par M. Philippe Moraga, chef de projets à l'office des bâtiments, M. Frédéric Wuest, chef de projets à l'office de l'urbanisme, M. Pascal Chobaz, directeur des opérations foncières, M. Jeff Rossier, négociateur en biens immobiliers, et M. Beusch, mandataire externe.

M. Philippe Moraga et M. Frédéric Wuest ont suivi nos travaux lors des séances des 19 et 26 juin 2012.

M. Francesco Perrella, chef de projets à l'Office du logement, a participé à la séance du 26 juin 2012.

Nous remercions toutes ces personnes pour leur précieuse collaboration.

Présentation du projet

Ce projet de loi prévoit le déplacement des jardins familiaux des Sciers sur les parcelles privées nos 5687, 5691 et 5701, situées au sud de l'emplacement actuel (selon annexes nos 5,6,7). Les parcelles concernées font l'objet actuellement d'un échange de terrains. La réalisation de l'école intercommunale le Sapay, située sur le site actuel des jardins familiaux, dépend du présent projet de loi.

Le projet de loi répond par ailleurs à la loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux (M 2 40) (LSDJF). Elle figure en annexe du présent rapport.

Tableau récapitulatif des Sciers

	Actuelle Parcelle N° 5563	Plan-les-Ouates Parcelles N ^{os} 5687, 5691 et 5701
Surface parcelle	55 547 m ²	42 125 m ²
Nb de lots	107	123
Surface des lots	200 m ²	170 m ²

Ce projet correspond au déplacement des 107 jardins familiaux des Sciers. Le site est jugé favorablement pour y installer des jardins familiaux en raison de la proximité de l'ancien site ainsi que sa bonne accessibilité par les transports publics. En outre, le site sera contigu au futur quartier de la Chapelle des Sciers. Il pourrait accueillir une quinzaine de jardins supplémentaires.

Dans le contexte de cet important projet, la Direction générale de l'aménagement du territoire (DAT - Département des constructions et des technologies de l'information - DCTI, Etat de Genève), a entrepris de mieux définir la réalité genevoise des jardins familiaux. Elle a sollicité la 'HETS - Haute Ecole de Travail Social pour réaliser une étude visant à mieux comprendre l'importance sociale des jardins familiaux et l'HEPIA - Haute

école du paysage, de l'ingénierie et de l'architecture pour étudier la productivité des jardins familiaux.¹

Séance du 12 juin 2012

Lors de cette séance, M. Wuest a présente le projet de loi en s'appuyant sur un support visuel.

Il a rappelé que, dans le cadre du PLQ, il est prévu de déplacer le site en question, en application de la loi sur les jardins familiaux. Le secteur des Sciers, situé sur la commune de Plan-les-Ouates, sera déplacé en zone agricole. Le site est jugé favorablement pour y installer des jardins familiaux en raison de la proximité de l'ancien périmètre ainsi que sa bonne accessibilité par les transports publics. Le PLQ des Sciers sera adopté cette année.

M. Beusch indique que le projet se fait de manière économique et écologique. Il présente différentes photos aériennes des deux sites. Il précise que la surface de stationnement sera réduite par rapport à la situation actuelle.

En effet, la surface actuelle couvre 124% des lots, soit 1,24 place par lot, alors que dans le nouveau site, elle sera de 80%.

Il présente ensuite un plan autorisé du premier projet du site des Sciers et entame sa description. On notera que les lots sont disposés en longueur, de manière à minimiser les travaux de terrassement. Les sols sont constitués de matériaux concassés et perméables.

Les 123 lots disposent de 170 m² de terrain, cabanon compris.

La disposition des lots permet de dégager certains espaces collectifs en compensation de la perte de terrain. Les cabanons sont normalisés.

M. Beusch présente ensuite des images du parking. Il souligne la présence d'un certain volume végétal. Il conclut en présentant des plans du bâtiment collectif, qui sera constitué en paille porteuse (des bottes de 46 cm sur 1,2 m). Le bâtiment possèdera des panneaux solaires ainsi qu'une large baie vitrée. Ce nouveau type de matériau est une première genevoise, bien que les exemples soient nombreux, à Lausanne notamment.

Suite à cette présentation, les commissaires posent de nombreuses questions.

¹ Vous pouvez consulter cette étude à l'adresse suivante :

http://www.fgif.ch/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=96

Un député (V) constate que le PL prévoit un bâtiment collectif. Il demande quelle taille fera la buvette, mentionnée dans le PL et s'enquiert de l'absence de chauffage.

M. Beusch lui répond qu'elle fera 80m2 et précise que le bâtiment sera spécialement bien isolé et ne nécessitera pas de chauffage.

Ce même député évoque la coupe transversale des chalets qui indiquait la présence d'un sanitaire. Il demande s'il s'agit bien d'un vide sanitaire.

M. Beusch répond par l'affirmative. Il précise que ce dernier mesurera 90cm et que ces chalets disposeront d'un système de récupération d'eau et de compteurs individuels de consommation d'eau.

Un député (L) s'enquiert de la différence de prix entre les deux sites.

M. Beusch répond que le déménagement du site des Sciers augmente l'addition. Ce déménagement est financé par l'Etat suite à la convention susmentionnée. Une indemnité est attribuée aux jardiniers pour ce qu'ils ont investi dans les bordures, notamment. La surface de stationnement est par ailleurs plus grande, et des abatages d'arbres doivent être effectués.

Ce même commissaire constate que suivant l'appartenance du jardin à un site plutôt que l'autre, le propriétaire est au bénéfice d'un accord avec l'Etat.

Un député (R) se demande si ces jardins n'auraient pas pu être déplacés plus loin de la ville. Il ajoute que les 90cm du vide sanitaire lui paraissent disproportionnés. Finalement, il s'enquiert de l'accessibilité du WC handicapé. Il aimerait par ailleurs connaître le degré d'acceptabilité du nouveau site dans le voisinage.

M. Wuest répond à la première question du commissaire en s'appuyant sur le plan. Il indique qu'il s'agit d'un accord politique. Il aurait été possible de laisser une partie du secteur en zone agricole, mais il aurait alors fallu trouver du terrain ailleurs, ce qui aurait été difficile. En tant que chef de projet, sa priorité est de négocier des accords pour effectuer des échanges afin de construire des logements le plus rapidement possible.

S'agissant du voisinage, il n'y a pas eu d'opposition. Il rappelle que certains profitent de maisons habitables en zone agricole.

M. Beusch répond, s'agissant de la taille des vides sanitaires, que ces derniers auraient pu être plus petits, mais que la possibilité a été donnée de pouvoir y stocker des boissons, raison pour laquelle ils sont plus grands que le minimum. Il s'agit toutefois d'une réduction par rapport au site actuel, qui comprend de véritables caves.

Concernant le WC handicapés, il affirme qu'il n'existe pas de problème.

Un député (MCG) demande quel est le pourcentage de zone cultivée sur les 170m² de chaque cabanon. Il espère que les terrains seront bel et bien destinés à de la culture maraîchère.

M. Wuest indique que le règlement sur les jardins familiaux est particulièrement précis s'agissant des surfaces qui doivent être cultivées. Une analyse a été menée en collaboration avec l'école de Lullier, afin de vérifier le rendement. Ce dernier représente la moitié de celui d'un maraîcher. Toutefois, les produits sont plus variés que ce que l'on peut trouver en grande surface. Le prix de revient est également inférieur.

Un député (V) demande s'il est prévu d'effectuer du plantage dans le nouveau quartier, à l'instar de ce qui se fait à Onex, par exemple.

M. Wuest indique que cela est prévu dans le PLQ de La Chapelle mais pas aux Sciers.

Ce même commissaire aimerait savoir comment s'effectuera la répartition entre les jardiniers qui doivent aller à Vernier et ceux qui doivent rester.

M. Wuest répond que les jardiniers des Sciers seront déplacés à côté, sur le nouveau site. S'agissant des jardiniers de La Chapelle, c'est la Fédération qui fera l'arbitrage.

Séance du 19 juin 2012

Cette séance a permis aux personnes auditionnées de répondre aux questions suscitées par la présentation du projet de loi.

Une députée (V) demande si le parking sera perméable. Ce qui lui est confirmé.

Un député (L) demande ce que comprend le prix de location des lots.

M. Wuest précise que l'Etat loue à la Fédération des jardins familiaux les terrains tels qu'ils vont être mis à disposition. La consommation d'eau, d'électricité, l'évacuation des déchets, etc. sont à la charge de la Fédération qui reloue à chaque jardinier le lot qu'il exploite.

Ce même commissaire (L) demande quel est le tarif de cette location.

M. Wuest indique que les montants varient selon les lieux. Il ne peut donc pas donner une réponse exacte.

Le député poursuit et demande à quoi correspondent les 240 000 francs du PL 10979 (6ème page).

M. Moraga lui répond qu'il s'agit d'une indemnisation de 2000 francs par lot (hors taxes) qui est prévue par la convention pour les investissements effectués par les jardiniers dans les bordures, notamment.

Le commissaire (L) mentionne le bâtiment collectif. Il constate que le coût au m³ soit supérieur à celui d'une villa, (776 francs le m³.). Il demande comment est calculé ce dernier et si un devis général a été effectué.

M. Moraga répond qu'un devis général a effectivement été fait. Les chiffres ont été jugés conformes par un économiste.

Ce même commissaire (L) mentionne les annexes n°2 des PL 10978 et 10979. Il indique que les deux annexes font abstraction du site de Champ Bossus. S'agissant de cette annexe, il indique qu'il est inscrit que la surface globale d'aménagement est de 3'200 m² alors qu'elle est de 33'200m².

L'annexe 2 est donc identique dans les deux PL, mais le calcul du dossier Champ Bossus n'y figure pas.

M. Moraga indique que les Sciers ont été pris comme référence, sachant que les seuls éléments qui font que les prix sont différents sont les indemnités et les surfaces. L'économiste a donc considéré les ratios des jardins familiaux, qui sont identiques.

La Présidente s'enquiert de l'état des négociations avec tous les partenaires du projet. Elle aimerait s'assurer que tout est au vert.

M. Wuest affirme que tout est au vert. Il s'agira, après un vote positif du Grand Conseil, de passer à la phase suivante, à savoir organiser les travaux, les déménagements.

Un député (MCG) indique que, s'agissant du préavis technique et financier, les PL 10978 et 10979 ne satisfont pas aux exigences du département des finances en matière d'élaboration budgétaire. Il aimerait savoir quelle en est la raison.

M. Girard répond que le Conseil d'Etat s'est fixé comme règle impérative de mettre au budget de l'année suivante les PL adoptés au 30 juin de l'année précédant l'année du budget. En l'espèce, il est demandé de pouvoir utiliser une petite partie du crédit d'investissement durant l'année en cours, ce qui le rend extraordinaire et non-conforme aux règles du Conseil d'Etat.

Un député (L) indique qu'il est mentionné dans la planification des charges financières, que « selon les premières estimations, les échanges de terrains ont un impact positif sur les comptes de l'Etat (plus-value foncière) proche de 3,3 mios de francs. » (p. 13 PL 10979) Il aimerait avoir de plus amples explications à ce sujet.

Par ailleurs, il aimerait savoir si les coûts de ce qui va être réalisé sur les parcelles vont être intégrés dans les plans financiers. Le cas échéant, cela pourrait figurer comme un argument en faveur du PL, puisqu'il pourrait y avoir un véritable retour sur investissement.

M. Wuest indique que le terrain du secteur des Sciers, qui était en zone de jardins familiaux, qui appartient actuellement à l'Etat, a été déclassé en 3ème zone. Afin d'acquérir les terrains privés sur lesquels seront déplacés les jardins familiaux, un échange de droit à bâtir est fait, en achetant les terrains à 50 francs le m², et en cédant les terrains voisins à 350 francs. Cette valeur de 3,3 mios est le résultat de cette balance.

S'agissant de la deuxième question du commissaire (L), M. Wuest répond par la négative. Les réalisations ne seront donc pas intégrées dans les plans financiers, ces derniers étant déjà difficiles à faire tourner.

Ce même député (L) aimerait donc confirmation que les terrains seront bel et bien cédés à 350 francs le m².

M. Wuest rappelle que ces terrains ont été déclassés en zone de jardins familiaux. En 2008, il a été proposé d'acquérir le terrain qui appartenait à 2 sociétés immobilières ainsi qu'à un privé pour 50 francs le m². Par ailleurs, on leur cédera des droits à bâtir correspondants sur une partie des terrains de l'Etat. 7 m² sont ainsi cédés contre 1 m² de droit à bâtir.

Le commissaire (L) demande ce qui sera construit sur ces terrains.

M. Wuest indique qu'il sera construit du LUP, du logement social, du logement libre en location et de la PPE.

Le député (L) se demande alors s'il n'est pas possible d'intégrer les coûts dans les plans financiers, comme cela est le cas lors de dépollutions, par exemple.

M. Wuest indique que sur l'ensemble des Sciers, l'Etat possède 30%. Une telle éventualité ne serait alors possible que sur ces terrains. De surcroit, l'Etat devra construire quatre fois 25% de LUP, mais il peut faire plus, le cas échéant, il ne sera alors pas facile d'y intégrer ces montants. Par ailleurs, il existe un problème de liquidités au sein de l'Etat, en effet, les terrains ne sont pas encore mis à disposition.

Ce même député (L) maintient qu'une partie de ces coûts devraient pouvoir être intégrés dans le prix de revient des opérations. Il rappelle que c'est la manière de procéder lorsque des surcoûts sont constatés dans un PLQ, ces derniers sont ventilés, en partie, sur les prix de la PPE. Il affirme que le Conseil d'Etat et le parlement vont être amenés à effectuer des procédures d'arbitrage, un tel argument en faveur des projets serait donc bon à prendre. Il ignore s'il est possible d'effectuer un amendement allant dans ce sens; il s'adresse donc à M. Girard, qui n'en sait pas plus. La question reste donc ouverte.

Une députée (V) rappelle qu'en dehors des aspects financiers, l'Etat applique la LSDJF (Loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux). La loi est aussi concise qu'elle est claire : ces jardins doivent donc être déplacés, même si cela entraîne un coût.

M. Wuest rappelle que, s'agissant du secteur des Sciers, il comprend 25 propriétaires. En 2008, une proposition d'acquisition des terrains a été effectuée et sur les 25 propriétaires, il n'en reste plus que deux avec qui un accord n'a pas été conclu. Il est donc déjà possible de construire 30 bâtiments sur les 32 qui doivent être réalisés. Toutefois, cela ne s'est pas fait sans peine, il a fallu trouver des accords, des solutions, appliquer Minergie, négocier avec la commune de Plan-les-Ouates. Il lui paraît donc difficile d'ajouter un handicap financier supplémentaire. Il affirme par ailleurs que les deux alternatives sont identiques pour les caisses de l'Etat.

Un député (L) demande si le prix du terrain est bien de 350 francs.

M. Wuest répond par l'affirmative. Il ajoute que la densité est de 0,8, augmentée à 1 avec Minergie.

Le commissaire (L) en prend note. Outre le fait qu'il juge qu'une telle densité correspond à un gaspillage du territoire, il est d'avis qu'il est possible de faire tourner des plans financiers avec une densité de 1 pour 1000 francs le m². Il existe donc une certaine marge de manœuvre pour récupérer ce qui serait voté dans ces PL. Le député suggère d'être créatif, afin de pouvoir continuer à investir dans le canton. Ainsi, il faut essayer d'imputer des charges, notamment en matière de logement, dans différents plans financiers. A l'instar de ce qui se fait lorsqu'un privé, dans un PLQ, réalise du LUP ou de la PPE. Il y a alors une ventilation qui se fait non pas immeuble par immeuble, mais à l'envers, en prenant les prix maximum autorisés par l'Office du logement, afin de calculer la répartition du prix de revient. Il serait donc satisfait de savoir que les terrains qui vont être construits tiennent compte du coût du déménagement des jardins familiaux.

Il demande par ailleurs si le PLQ sera bien mis à l'enquête d'ici l'automne 2012.

M. Wuest affirme que le PLQ des Sciers va être mis en procédure d'opposition cet automne. Par ailleurs, les deux communes doivent construire une école sur un tiers des jardins familiaux. Les premiers immeubles seront construits sur le secteur de La Chapelle, par la fondation Bernard Rapin et l'Hospice général. Ces derniers ont lancé un concours pour les 8 immeubles suivants, dont la construction doit débuter en 2014. La situation est donc quelque peu critique; si les jardins familiaux ne se déplacent pas, les

communes ne peuvent pas réaliser leur école et les logements ne pourront être érigés.

Ce même commissaire (L) constate que le projet a été déposé le 16 mai 2012. Il s'étonne donc que le projet souffre d'une telle urgence.

Un député (S) se demande si on ne peut pas retrouver ces sommes dans le budget courant de l'Etat, à l'instar des subventions.

M. Wuest rappelle qu'il ne s'agit que de l'application de la loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux (LSDJF).

La Présidente procède au vote du **PL 10979**.

Elle met aux voix l'entrée en matière du PL 10979.

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

L'entrée en matière est donc acceptée à l'unanimité des membres présents.

La Présidente met aux voix le titre et préambule.

Projet de loi

ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciens de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

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

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

Le titre et son préambule sont acceptés à l'unanimité des membres présents.

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

¹ Un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F (y compris renchérissement et TVA) est ouvert au Conseil d'Etat pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciens de la parcelle n°5563 sur les parcelles n° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates.

² Le montant indiqué à l'alinéa 1 se décompose de la manière suivante :

- Construction	4 018 000 F
- Honoraires, essais, analyses	381 000 F
- TVA (8%)	352 000 F
- Renchérissement	161 000 F
- Divers et imprévus	88 000 F
- Activation charges salariales	<u>46 000 F</u>
Total	5 046 000 F

Oui : 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 1 MCG)

Non : 1 MCG

Abst. : -

L'art. 1 est donc accepté à la majorité des membres présents.

Art. 2 **Budget d'investissement**

¹ Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget d'investissement 2012. Il est comptabilisé dès 2012 sous la politique publique G - Aménagement et logement (rubrique 05.04.06.00 5040)

² L'exécution budgétaire de ce crédit extraordinaire sera suivie au travers de numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

L'art. 2 est accepté à l'unanimité des membres présents.

Art. 3 **Financement et charges financières**

Le financement du crédit extraordinaire 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 et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Oui : 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 1 MCG)

Non : 1 MCG

Abst. : -

L'art. 3 est donc accepté à la majorité des membres présents.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé sur le coût d'acquisition (ou initial) selon la méthode linéaire, sur une période correspondant à la moyenne de l'utilisation effective des éléments d'actifs concernés; l'amortissement est porté au compte de fonctionnement.

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

L'art. 4 est accepté à l'unanimité des membres présents.

Art. 5 Utilité publique

Les travaux prévus à l'article 1 sont déclarés d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

Oui : 12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 1 MCG)

Non : 1 MCG

Abst. : -

L'art. 5 est donc accepté à la majorité des membres présents.

Art. 6 *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.

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

L'art. 6 est accepté à l'unanimité des membres présents.

M. Wuest indique, s'agissant d'un éventuel report du vote final, qu'il existe une différence avec le PL 19078. La différence réside dans le fait que le propriétaire du fond est l'Hospice général, qui doit accepter la modification des plans financiers.

Un commissaire (L) réagit. Il affirme que la fondation Bernard Rapin et l'Hospice général peuvent intégrer ces coûts dans leurs plans financiers à partir du moment où la rentabilité n'est pas modifiée. Il a de la peine à comprendre pourquoi cela n'a pas été prévu comme tel à l'origine. Il se demande s'il ne faudrait pas auditionner les deux organismes précités.

M. Wuest rappelle qu'il a fallu une année pour que les différents partenaires tombent d'accord. Si d'aventure, les plans financiers devaient être modifiés, il faudrait reprendre les négociations.

Le député (L) reconnaît que le fait que l'Etat ne soit pas propriétaire change effectivement quelque chose au niveau des négociations. Il ne veut surtout pas retarder le projet, toutefois, la question de la rentabilisation du projet se pose malgré tout. A la lecture des plans financiers, il sera aisé de déterminer si ces derniers peuvent assumer cette charge supplémentaire ou pas. Il est d'avis que cela mérite certains éclaircissements.

M. Girard précise que la question de répercuter les coûts sur les plans financiers s'est posée tout le long du projet. Finalement, la décision a été prise de répondre au Plan directeur cantonal et de déplacer ces jardins, en faisant assumer l'entière charge du déménagement à l'Etat.

Le commissaire (L) affirme qu'il aurait alors fallu l'indiquer dans l'exposé des motifs.

M. Girard indique que ce choix a été avant tout une décision politique.

Le député (L) aimerait donc qu'on fasse parvenir les plans financiers des projets à la commission.

M. Wuest précise que les plans financiers des Sciers n'existent pas encore, mais qu'il est possible d'extrapoler.

La Présidente met aux voix le report du vote du PL 10979.

Oui : 13 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 L, 2 R, 1 UDC, 2 MCG)

Non : -

Abst. : -

Le report du vote est donc accepté à l'unanimité des membres présents.

Séance du 26 juin 2012

La Présidente remercie les auditionnés pour leur présence. Elle rappelle qu'un certain nombre de questions était resté en suspens lors de la séance précédente, notamment celle d'un commissaire (L), qui désirait savoir si les montants des PL pouvaient être intégrés dans les plans financiers des logements, partiellement ou totalement.

M. Perrella répond que l'Office du logement a donné un préavis négatif à ce sujet. Il rappelle que les immeubles qui devraient hypothétiquement prendre à charge ce montant de 5 mios seraient les immeubles construits sur les terrains de l'Etat, remis en droit de superficie à des fondations de droit public et des coopératives. La loi dispose clairement que du LUP doit être réalisé sur tout terrain remis en droit de superficie.

Ainsi, il ne serait pas possible, au sens de l'expérience que possède l'Office du logement, d'intégrer ces montants dans les plans financiers des projets. Il rappelle que ces projets souffrent d'ores et déjà d'un nombre de contraintes considérables, liées à plusieurs facteurs, notamment la morphologie des bâtiments, le mur de protection contre le bruit, les contraintes liées aux mesures d'assainissement (imposées par la nouvelle loi sur l'énergie), ainsi qu'aux contraintes extérieures du site.

Un député (L) tient à préciser qu'il est président d'une fondation immobilière de droit public, mais qu'au sein de cette assemblée, c'est en sa qualité de député qu'il va s'exprimer. A ce titre, il aimerait connaître les chiffres des plans financiers.

M. Perrella lui répond qu'il n'existe pas encore de plans financiers.

Le commissaire se dit toutefois surpris du fait qu'il soit impossible d'intégrer ces montants alors que le prix n'est que de 450 francs le m², alors que des plans financiers tournent à 1000 francs le m².

M. Perrella indique que les projets à 1000 francs le m² comprennent une certaine mixité en termes de type de logement. In casu, il s'agit de LUP, HBM, coopératives etc. Il n'existe donc pas de partie libre qui permettrait de supporter les surcoûts par des loyers plus élevés. Il précise avoir calculé lesdits surcoûts, qui seraient de 166 francs par mois, pour un quatre pièce, soit 87 francs le m² de surface. Il ajoute que cela représente 100 francs par pièce et par an, pour un million de surcoût.

Le député (L) constate que, s'agissant du projet des Sciers, cela représente 10-15%.

M. Perrella rappelle que certains surcoûts sont d'ores et déjà connus. D'aucuns sont liés à l'aménagement extérieur, à la protection contre le bruit, à la morphologie des bâtiments et aux mesures environnementales, énergétiques et paysagères. Il ajoute que la politique cantonale du logement vise à réaliser des logements au prix à la pièce le plus bas possible.

Le commissaire (L) se demande pourquoi réaliser plus de LUP que les 25% obligatoires. Il rappelle que la commission des travaux a dit et répété son engagement à lutter contre les subventions occultes. Si on tente d'intégrer les coûts dans les plans financiers et qu'il est impossible de faire tourner ces derniers, il acceptera que les coûts ne soient pas intégrés. Il se dit donc gêné par cette aide donnée à priori, et non à posteriori. Les plans financiers ne sont par ailleurs même pas encore établis.

M. Perrella confirme qu'il ne s'agit que d'un préavis inspiré de l'expérience que possède l'Office du logement, puisque les plans financiers n'existent pas encore.

Ce même député répète que la possibilité de réaliser moins de LUP que prévu afin d'intégrer les coûts des PL doit être envisagée.

M. Perrella indique que ce chiffre de 25% est un minimum par requête d'autorisation de construire.

Un député (MCG) mentionne, parmi les différents facteurs entraînant des surcoûts évoqués par M. Perrella pour justifier le refus d'intégrer les coûts aux plans financiers, la « morphologie des bâtiments » et l'assainissement. Il aimerait en savoir plus.

M. Perrella répond qu'il s'agit de questions énergétiques en lien avec la nouvelle loi sur l'énergie.

Le commissaire (MCG) constate que c'est une contrainte propre à tout projet de logements, exception faite du mur anti-bruit.

M. Perrella répond par la positive. Il précise toutefois, sans rentrer dans les détails, que la morphologie des bâtiments prévus dans le PLQ entrainera des surcoûts exceptionnels.

Une députée (V) a l'impression que la commission s'éloigne quelque peu du sujet. Elle rappelle qu'il n'est pas question de débattre de la politique cantonale de logement mais d'un projet précis.

Un commissaire (UDC) se demande s'il n'y aura pas un problème d'accès au site de Vernier, via le chemin Mouille-Galand. Il constate, après lecture attentive des procès-verbaux, que cette question n'a jamais été abordée.

M. Wuest précise que l'autorisation de construire a été acceptée et qu'elle est actuellement en procédure d'opposition, jusqu'au 11 juillet 2012. L'accès au site est en effet possible par le chemin Mouille-Galand, plus adapté que les autres chemins.

Le commissaire (UDC) demande si l'accès au chantier se fera également par ce chemin.

M. Wuest répond qu'au vu de la nature des travaux (terrassment, livraison de matériel, etc.) ce ne sont pas de grands camions qui circuleront.

Ce même député aimerait finalement la confirmation que la commune a été favorable au projet, et ce dès le départ.

M. Wuest le lui confirme. Les négociations ont porté sur le nombre de places de stationnement.

Un député (L) en vient aux aménagements extérieurs. Il aimerait savoir à quoi correspondent les 2,8 mios de francs.

M. Moraga énumère brièvement ce que comprend cette rubrique. Il s'agit de défrichage, de mouvement de terre, de terrassment, de canalisations (tranchées), d'abattage d'arbres, de végétalisation de clôtures périphériques, d'équipement pour le parking, de chemins d'accès, de places de jeux, d'alimentation électrique et hydraulique et de superstructures liées au chemin d'accès.

Le commissaire ne comprend pas le besoin de mouvement de terre.

M. Moraga affirme que, exception faite de la surface aménagée du bâtiment collectif, la surface aménagée revient à 125 francs le m², ce qui lui semble être un ratio acceptable.

Un député (L) en revient aux quotas de LUP et à la possibilité d'intégrer les coûts dans les plans financiers. Il rappelle que des arrangements sont

possibles, notamment dans le cas d'un ensemble (par le biais de montant payés en péréquation). Il demande s'il est juridiquement possible de réaliser moins de LUP, la décision politique étant réservée.

M. Perrella précise que, lorsque le requérant ne désire pas réaliser du LUP, la loi prévoit qu'il cède à l'Etat ou à la commune une partie des droits à bâtir pour réaliser du LUP. Par ailleurs, il est possible que le requérant obtienne une dérogation à l'art. 4a LGZD si son projet répond aux exigences de l'art. 12b de cette même base légale.

L'Etat a comme mission, par le biais de la loi LUP, de constituer un parc de logement d'utilité publique égal au 20% du parc locatif du canton. Pour atteindre ce chiffre, il faut que l'Etat s'en donne les moyens.

Un commissaire (UDC) a l'impression de se faire rouler dans la farine. Il demande, dans le cas où les PL venaient à être refusés, si le projet de logement serait bloqué. Il est d'avis que les propriétaires de jardins familiaux connaissent le caractère provisoire de leurs lots.

M. Wuest affirme que cette problématique du déplacement de jardins familiaux ne se cantonne pas à Genève. En effet, toutes les grandes villes suisses le connaissent. Il est parfois arrivé que des référendums ou des recours effectués par des propriétaires de jardins familiaux bloquent de grands projets. C'est donc pour cela que cette question a été prise au sérieux. Ainsi, si le bail des propriétaires des Sciers était résilié, ces derniers pourraient se défendre auprès des tribunaux, ce qui bloquerait le projet de logements. De la sorte, les propriétaires de La Chapelle sont au bénéfice d'une convention avec l'Hospice général, et peuvent se défendre juridiquement.

Il rappelle que la loi sur les jardins familiaux, reprise dans le Plan directeur cantonal, prévoit que l'Etat doit maintenir le seuil de 2000 jardins familiaux sur le canton.

Un député (R) demande si le fait de réaliser seulement 25% de LUP permettrait de diminuer de 10 mio la facture du déplacement des jardins familiaux.

M. Perrella répond par la positive. Il ajoute que si les 5 mio étaient ajoutés aux plans financiers, 50% des logements seraient soumis à la LGL et bénéficieraient donc de prestations publiques. Ces 5 mio économisés ressortiraient donc par le biais de subventions LGL, notamment.

Le commissaire (R) demande s'il n'aurait pas été plus judicieux de déplacer ces jardins plus loin, de manière à ne pas être obligé de les déplacer à nouveau dans 20 ou 30 ans.

La Présidente précise que la parcelle, située sous l'aéroport, ne peut être utilisée pour rien d'autre.

M. Wuest ajoute que la zone vient d'être déclassée en zone de jardins familiaux. Par ailleurs, ces jardins doivent rester accessibles en transports publics. La situation est donc acceptable.

Un député (L) affirme être ennuyé par le financement du déplacement des jardins familiaux, non par le déplacement lui-même. Il en vient au projet de la Chapelle, qui est chapeauté par l'Hospice général, propriétaire à 100%, qui n'a donc aucune obligation de réaliser 100% de LUP. Il va donc très probablement réaliser du loyer libre. Par ailleurs, le prix du terrain étant passé de 10 francs à 450 francs le m², l'organisme va effectuer une grosse plus-value. Au vu des éléments avancés ci-dessus. Le commissaire juge anormal que l'Hospice général ne finance pas le déplacement.

S'agissant du projet des Sciers, il est d'avis que le financement du déplacement des jardins revient à effectuer une dotation LUP. Il préfère donc intégrer ces coûts dans les plans financiers et effectuer la dotation LUP nécessaire au moment de la réalisation des logements. Cette logique-ci lui semble plus cohérente.

Finalement, s'il s'avère que les coûts ne peuvent être intégrés dans les plans financiers, il faudra envisager de réduire le nombre de LUP et réaliser du logement libre ou des PPE à la place. L'accord sur le logement prévoit en effet une certaine mixité dans ces zones-là.

M. Perrella aimerait ajouter un élément : la temporalité. L'intégration des coûts dans les plans financiers est envisageable, mais les opérations ne pourraient alors pas toutes se faire en même temps, une quote-part de ces coûts devrait alors être imputée aux différents plans financiers. D'autre part, la possibilité de payer le déplacement des jardins familiaux, la libération du site et la reconstruction du site ne pourraient se faire de façon simultanée. Il s'agit donc d'une question de délai.

La Présidente rappelle que l'Hospice général étant financé par l'Etat, les revenus générés par le logement sont réinjectés et diminuent les charges de l'Etat au niveau de l'aide sociale.

Un commissaire (L) conteste cette affirmation.

M. Wuest indique qu'il a eu l'occasion de présenter les différents projets aux jardiniers. Il affirme que, parmi les personnes qu'il a rencontrées, certaines ont contracté des crédits afin de financer le chalet dont ils sont propriétaires, ce dernier possédant une valeur moyenne de 15'000 francs. Ces jardiniers étaient donc très inquiets quant à un éventuel départ. La situation est donc délicate.

Par ailleurs, il mentionne l'aspect comptable de l'affaire. Si un PL est voté, les comptes de ce projet doivent être bouclés deux ans après la demande, ce qui n'est pas chose aisée.

Un député (L) s'étonne de l'urgence du projet alors que ce déménagement était connu de longue date. Il soutient les propos de son collègue (L). Par ailleurs, il indique que les jardins sont déplacés dans des secteurs qui seront difficile d'accès aux nombreux jardiniers de Lancy et Carouge. Ces derniers devront prendre l'autoroute de contournement ou le pont Butin, tous deux bloqués en fin de journée.

Finalement, il constate que la parcelle de Vernier se situe dans le prolongement direct de l'aéroport, et sera à terme enclavées dans des immeubles. Il est donc d'avis que les cultures maraîchères qui s'y situeront ne seront pas saines. Il conclut en affirmant qu'il trouve illogique de réaliser ces jardins sur ce secteur, alors qu'il existe très probablement des terrains adaptés au sud-ouest des jardins familiaux de La Chappelle.

M. Wuest précise que des analyses ont été effectuée par l'école de Lullier (HEPIA), qui a conclu que le terrain était parfaitement compatible avec des activités maraîchères.

Le même commissaire (L) aimerait comprendre pourquoi l'Hospice général ne construit pas une partie des logements en loyer libre, permettant ainsi d'intégrer une partie des coûts dans les plans financiers.

M. Wuest indique qu'il existe une certaine jurisprudence en matière d'opération d'urbanisation sur des sites de jardins familiaux qui veut que l'Etat finance le déplacement, en application de la loi sur les jardins familiaux.

Le député fait part de son inquiétude quant à cette jurisprudence. Il ne voit pas pourquoi l'Hospice général ne pourrait pas intégrer ces coûts dans les plans financiers, surtout dans la mesure où il effectue une grosse plus-value.

La Présidente rappelle que tout bénéfice réalisé par l'Hospice général est réinjecté d'une manière ou d'une autre dans le budget de l'Etat. Elle suggère de passer au vote du 3ème débat.

Le commissaire (L) aurait souhaité que le département présente un amendement qui permette d'envisager l'intégration des coûts des PL dans les plans financiers. Il suggère de reporter le vote et de reprendre ces projets à la rentrée. Il propose toutefois de nommer un rapporteur qui pourra effectuer son travail pendant l'été.

Un député (MCG) indique que le 28 août 2012 est la date butoir pour les transmissions des rapports ordinaires, mais qu'un dépassement de cette date en cas d'urgence n'est pas problématique.

La Présidente met donc aux voix le report du vote final sur le PL au 28 août 2012.

Oui : 9 (2 MCG, 1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC)

Non : -

Abst. : 6 (1 PDC, 3 Ve, 2 S)

Le report du vote est donc accepté.

Il s'agit maintenant, conformément à la proposition d'un député (L), de nommer un rapporteur de majorité en prévision.

Un commissaire (UDC) affirme que le projet aurait dû être présenté plus tôt.

Son affirmation engendre une série d'exclamations dans l'assemblée.

Un député (L) demande si le projet pourrait être voté le 11 ou le 12 octobre.

M. Wuest indique que tous les accords ont été passés pour que les travaux débutent en 2013. Le projet doit donc être voté le 13 ou 14 septembre 2012.

Le commissaire (L) suggère alors de voter ce projet le 13 ou le 14 septembre 2012 et d'effectuer un rapport oral. De plus, il demande que le département soit créatif et trouve des solutions quant à ce qui a été évoqué tout le long de la séance s'agissant du financement des deux projets.

La Présidente est d'avis que l'amendement peut émaner d'un groupe politique.

Un député (MCG) rappelle que l'Hospice général n'a pas été entendu s'agissant de la possibilité d'absorber les coûts.

La Présidente est d'avis que cette question peut être posée par écrit à l'Hospice général.

Un commissaire (L) se rallie aux interrogations de collègue (L). Il suggère de passer au vote malgré tout. Le rapport de minorité permettra de s'exprimer en plénière.

Sa proposition est acceptée par l'assemblée.

M. Girard désire préciser certains éléments au sujet du préavis technique et financier du département des finances. Il rappelle que le crédit est extraordinaire car le Conseil d'Etat s'est fixé comme règle impérative de mettre au budget de l'année suivante les PL adoptés au 30 juin de l'année précédant l'année du budget. C'est donc en cela que le projet ne respecte pas ces directives. Toutefois, en demandant un crédit ordinaire, le projet de loi ne respecterait pas non plus les directives. Pour sa part, il est en désaccord avec la décision du département des finances qui considère que le projet ne respecte pas les directives, car c'est justement parce que le projet ne les respecte pas que le DCTI demande à ce qu'il soit extraordinaire.

Un député (L) est d'avis que le département des finances a raison d'émettre un tel préavis dans la mesure où les projets étaient planifiables au moment du vote du budget 2012.

Le commissaire (L) répète son désir de voir le département trouver des solutions constructives afin d'amender ce PL pour intégrer les coûts du projet dans les plans financiers. Il est d'avis que ce n'est pas aux membres de la commission de trouver des solutions mais bien au département avec l'assistance de l'Hospice général.

Un député (MCG) rappelle que le PL ne satisfait pas aux exigences du département des finances.

La Présidente procède au vote du **PL 10979**.

Vote final sur le PL 10979

Oui : 7 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 MCG)

Non : 4 (1 MCG, 2 L 1 R)

Abst : 4 (1 R, 1 PDC, 1 L, 1 UDC)

Le PL 10979 est donc accepté.

Catégorie de débats : II

Conclusion : en cohérence avec la loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux, et l'urgence de construire du logement sur un périmètre déclassé depuis des années, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à accepter ce projet de loi tel qu'il vous est proposé.

- 1) *Préavis technique financier*
- 2) *Préavis de l'économiste de la construction*
- 3) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 4) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 5) *Plan d'ensemble des sites actuels à l'échelle 1:5000*
- 6) *Plan d'ensemble à l'échelle 1:2500*
- 7) *Schéma de relogement à l'échelle 1:1000*
- 8) *Calcul du renchérissement.*
- 9) *Loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux (LSDJF) (M 2 40)*

Projet de loi (10979)

ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

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

Art. 1 Crédit extraordinaire d'investissement

¹ Un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F (y compris renchérissement et TVA) est ouvert au Conseil d'Etat pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciers de la parcelle n°5563 sur les parcelles n° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates.

² Le montant indiqué à l'alinéa 1 se décompose de la manière suivante :

- Construction	4 018 000 F
- Honoraires, essais, analyses	381 000 F
- TVA (8%)	352 000 F
- Renchérisssement	161 000 F
- Divers et imprévus	88 000 F
- Activation charges salariales	<u>46 000 F</u>
Total	5 046 000 F

Art. 2 Budget d'investissement

¹ Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget d'investissement 2012. Il est comptabilisé dès 2012 sous la politique publique G - Aménagement et logement (rubrique 05.04.06.00 5040)

² L'exécution budgétaire de ce crédit extraordinaire sera suivie au travers de numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement du crédit extraordinaire 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 et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé sur le coût d'acquisition (ou initial) selon la méthode linéaire, sur une période correspondant à la moyenne de l'utilisation effective des éléments d'actifs concernés; l'amortissement est porté au compte de fonctionnement.

Art. 5 Utilité publique

Les travaux prévus à l'article 1 sont déclarés d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

Art. 6 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.

ANNEXE I



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

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 / OBA)

• **Objet** : Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-Les-Ouates.

• **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** :
05.04.06.00 (CR) 50400000 (NATURE)

• **Politique(s) publique(s) concernée(s)** :
G - Aménagement et logement

- **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)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.00	0.19	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des charges de fonctionnement	0.00	0.19	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
Total des revenus de fonctionnement	-	0.01	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
Résultat net de fonctionnement	0.00	0.18	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22

- **Inscription budgétaire et financement**

- Ce crédit d'investissement, réparti en tranches annuelles, n'est pas inscrit au budget d'investissement de 2012 mais sera inscrit au budget d'investissement de 2013.

- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2012. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.

- Selon les premières estimations, les échanges de terrains ont un impact positif sur les comptes de l'Etat (= plus value foncière) proche de 3.3 mios de francs.

- **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 (NMC) pour les charges et les revenus de fonctionnement, au manuel de comptabilité publique MCH2 pour les dépenses et les recettes d'investissement, et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 19.04.2012

Signature du responsable financier : *A. Rosset*

2. Approbation / Avis du département des finances

Le dépôt d'un crédit extraordinaire ne satisfait pas aux exigences du département des finances en matière d'élaboration budgétaire (nature prévisible du projet).

Genève, le : 19.04.2012

Visa du DF : Marc Gloria

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés du 10.02.2012.

ANNEXE 2



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

ANNEXE 2 : Préavis de l'économiste de la construction

De : Monsieur Daniel Cheminat, expert technico économique

A : **Monsieur Bernard Wenger, chef de projet DIPA**

Date : 20 juillet 2011

Objet : Aménagement des jardins familiaux - construction d'un bâtiment en paille /

- Les Sciers
- Champ Bossu

Préavis

Pour faire suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-dessous mon préavis sur les montants annoncés pour les objets cités sous rubrique.

DOCUMENTS

Pour l'examen des montants il m'est remis pour chaque dossier:

- Un exemplaire du descriptif général des travaux (version N° 1 du 30.03.2011)
- Un dossier de plans (aménagement ext.)
- Un dossier de plans du bâtiment
- Un exemplaire du devis général par CFC à 4 chiffres (juin 2011)

MONTANTS ANNONCES

Dossier les Sciers	Frs 4'362'352.-- HTVA
Dossier Champ Bossu	Frs 4'207'288.-- HTVA

REUNION

Deux réunions ont eu lieu au DCTI les:

- Lundi 4 juillet, étaient présents:
 - Mme I. Dorzaz, architecte
 - MM B. Wenger, DCTI
 - D. Cheminat, DCTI
- Mardi 19 juillet, étaient présents:
 - Mme I. Dorzaz, architecte
 - MM A. Lizot, architecte
 - D. Cheminat, DCTI

COMMENTAIRE

Lors de cette dernière réunion les architectes informent le DCTI de l'augmentation de la dépense pour le provisionnement d'une indemnisation amenant les montants initiaux à:

Les Sciers	Frs 4'582'174.-- HTVA (initial Frs 4'362'352.--)
Champ Bossu	Frs 4'193'350.-- HTVA (initial Frs 4'207'288.--)

EXAMEN DES DOSSIERS**DOSSIER LES SCIERS****SURFACE**

La surface globale d'aménagement est de m² 3'200.

Pour l'analyse des montants la dépense est ventilée en 6 rubriques.

	Total	Trav prep	Amgt ext	Bâtiment	Cabanon	General	Racc réseaux
Travaux	3'674'477	57'500	1'655'129	615'894	1'084'549	253'715	7'690
Honoraire	380'963	5'961	171'601	63'855	112'444	26'305	797
Frais	109'005	1'706	49'100	18'271	32'174	7'527	228
Indemni	234'000	-----	-----	-----	234'000	-----	-----
Divers	183'724	2'875	82'757	30'795	54'227	12'686	385
Total	4'582'169	68'042	1'958'587	728'815	1'517'394	300'233	9'100
Arrondi	4'582'963						
Travaux y.c. hono	4'055'440	63'461	1'826'730	679'749	1'196'993	280'020	8'487
Investissement F/m ²	130		60				
Cabanon F/P 123	33'000		15'000				

BÂTIMENT COLLECTIF

Le montant des travaux pour la construction du bâtiment collectif en paille, est de:

Travaux	Frs 615'894.--
Honoraires	Frs 63'855.--
Total	Frs 679'749.--
F/m ²	Frs 4'275.--
F/m ³	Frs 777.--

DCTI MONTANTS ADMIS - PROJET DE LOI

	MANDATAIRES	DCTI
0 Terrain	Frs 0.--	Frs 0.--
1 Travaux prep	Frs 57'500.--	Frs 57'500.--
2 Bâtiment	Frs 629'677.--	Frs 629'677.--
3 Equip ext	Frs 0.--	Frs 0.--
4 Aménagt ext	Frs 2'987'305.--	Frs 2'987'305.--
5 Frais	Frs 526'729.--	Frs 343'005.--*
Total	Frs 4'201'211.--	Frs 4'017'487.--
Honoraires	Frs 380'963.--	Frs 380'963.--
Total HTVA	Frs 4'582'963.--	Frs 4'398'450.--
TVA 8%	Frs 366'574.--	Frs 351'876.--
Total TTC	Frs 4'948'748.--	Frs 4'750'326.--
Divers 2%	Frs 88'440.--	Frs 88'440.--
TOTAL TTC	Frs 5'037'188.--	Frs 4'838'766.--

*: Déduction du poste divers et imprévu de 5%

	MANDATAIRES	DCTI	ADMIS
Chapelle les Sciens	Frs 5'037'188.--	Frs 4'838'766.--	Frs 4'839'000.--

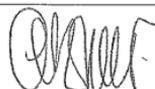
Champ Bossu* Frs 4'613'696.-- Frs 4'423'450.-- Frs 4'423'000.--

* Il est admis le même pourcentage de diminution sur l'investissement "Bâtiment" pour les deux projets.

ÉCONOMISTE DU BÂTIMENT = PRÉAVIS

Le présent préavis fixe le montant des travaux pour chacun des projets, à savoir:

Chapelle les Sciers	Frs 4'839'000.-- TTC
Champ Bossu	Frs 4'423'000.-- TTC



Daniel Cheminat
Expert technico-économique

ANNEXE 3

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 DÉCAISEMENTS PRÉVUS

Projet de loi de ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction de la reconstruction des jardins familiaux des Seiers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

Projet présenté par le DCTI

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Investissement brut	150'000	4'896'000	0	0	0	0	0	5'046'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	150'000	4'896'000	0	0	0	0	0	5'046'000
Bâtiment - Invest. propre durée moyenne	150'000	4'896'000	0	0	0	0	0	5'046'000
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières	3'750	189'225	252'300	252'300	252'300	252'300	252'300	2'523'000
Intérêts	3'750	126'150	126'150	126'150	126'150	126'150	126'150	1'261'500
Amortissements	0	63'075	126'150	126'150	126'150	126'150	126'150	1'261'500
								charges financières récurrentes
								2'523'000

Signature du responsable financier : 
 Date : 13 June 2012

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

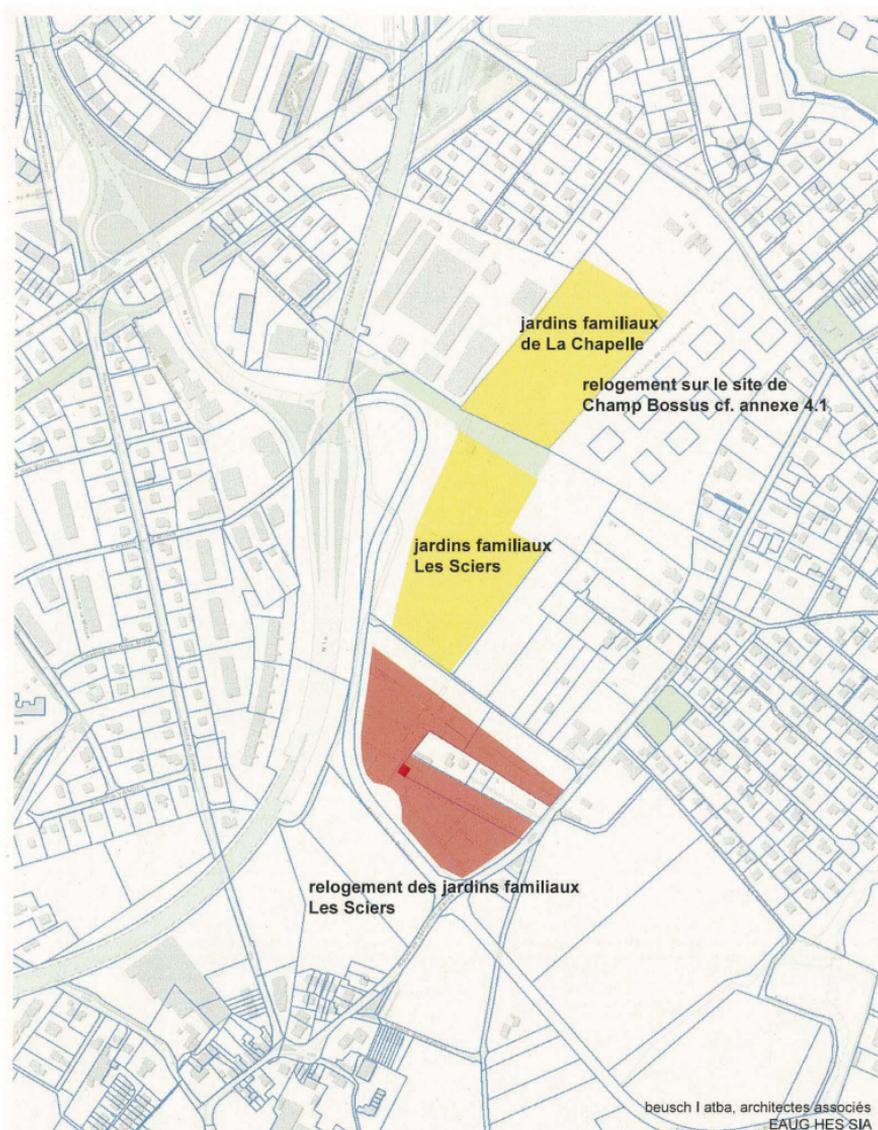
PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi de ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Soiers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

Projet présenté par le DCTI

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	3 750	189 225	252 300					
Charges en personnel [30] <i>(Rémunération des charges de personnel, formation, etc.)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] <i>(Charges en matériel et véhicule, location, entretien, etc.)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment <i>(Luzes (eau, électricité, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] <i>(intérêts (report tabular))</i>	3 750	189 225	252 300	252 300	252 300	252 300	252 300	252 300
Amortissements (report tabular) <i>(report tabular)</i>	0	128 150	128 150	128 150	128 150	128 150	128 150	128 150
Charges particulières [30, 3, 36] <i>(Provisionnement collectif public (32), Provision (338) (préciser la nature))</i>	0	63 075	128 150	128 150	128 150	128 180	128 180	128 150
Océroi de subvention ou de prestations [35] <i>(subvention accordée à des locs, prestation en nature)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	10 000	32 000					
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] <i>(régénération de revenus (impôts, emplacements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] <i>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</i>	0	10 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
Retour sur investissement (pour les projets informatiques)	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT <i>(charges - revenus - retour sur investissement)</i>	3 750	179 225	220 300					
Remarques :								
Les revenus sont les locations des jardins familiaux facturées à hauteur de 1 franc/m ² .								
Selon les premières estimations, les échanges de terrains ont un impact positif sur les comptes de l'Etat (= plus value foncière) proche de 3.3 mio de francs								
Signature du responsable financier : 								
Date: 13 JAN 2012								

ANNEXE 5



relocalisation des jardins familiaux des Sciers à Plan-les-Ouates
PLAN SITG 1:5'000

ANNEXE 5

ANNEXE 7

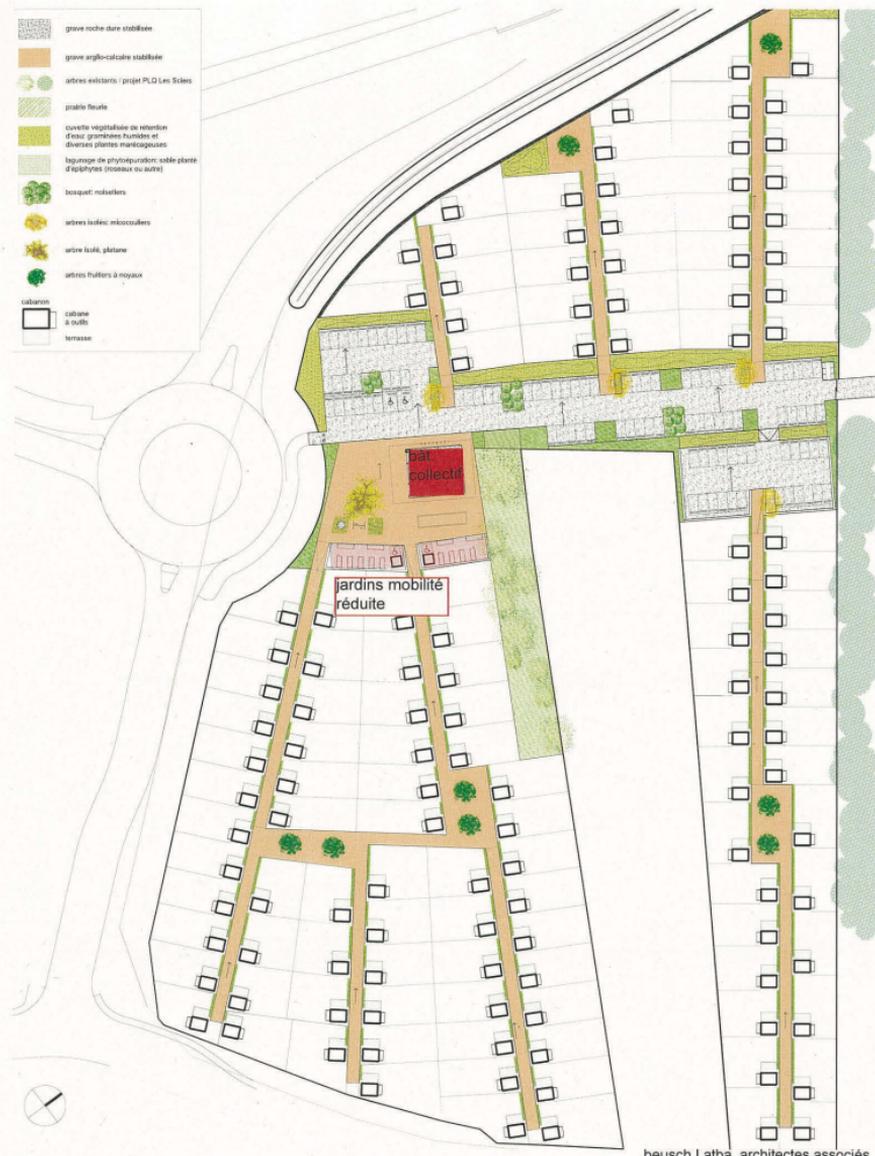


schéma de relogement des jardins familiaux des Sciers à Plan-les-Ouates
PLAN 1:1'000

ANNEXE 7

ANNEXE 8

Annexe n°8

CALCUL DU RENCHÉRISSEMENT

Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 5 046 000 F pour le déplacement et la reconstruction des jardins familiaux des Sciers de la parcelle N° 5563 sur les parcelles N° 5687, 5691 et 5701 à Plan-les-Ouates

1. Planning des travaux

date du devis général	mai 2011
début des travaux	décembre 2012
termination des travaux	septembre 2013

2. Base de calcul de l'indexation

indexation annuelle admise	2.0%
date du devis général jusqu'au début des travaux	indexation calculée : 100%
début des travaux jusqu'à la terminaison des travaux	indexation calculée : 1/3

3. Calcul du renchérissement**3.1 Montants pris en considération**

	hors taxes	y.c. TVA
Travaux préparatoires	58'000	62'640
Bâtiment	630'000	680'400
Aménagements extérieurs	2'987'000	3'225'960
Honoraires	381'000	411'480
Total	4'056'000	4'380'480

3.2 Indexation depuis la date du devis général jusqu'au début des travaux*(durée 19 mois) :*

$$4'380'480 \text{ F} * 2\% * 19/12 \quad 138'715$$

3.3 Indexation depuis le début des travaux jusqu'à la terminaison des travaux*(durée 9 mois) :*

$$(4'380'480 \text{ F} + 138'715 \text{ F}) * 2\% * 9/12 * 33.3\% \quad 22'596$$

3.4 Total renchérissement

$$138'715 \text{ F} + 22'596 \text{ F} \quad 161'311$$

arrondi à : 161'000

NB : à des fins de simplification, le calcul du renchérissement n'est pas "composé" mais "simple"

Loi pour la sauvegarde et le développement des jardins familiaux (LSDJF) (M 2 40)

du 25 novembre 1960

(Entrée en vigueur : 6 janvier 1961)

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

Art. 1 But

Le Conseil d'Etat veille à la sauvegarde et au développement des jardins familiaux.

Art. 2 Baux

Le Conseil d'Etat facilite la conclusion de baux à long terme ayant pour objet les terrains destinés à l'exploitation des jardins familiaux.

Art. 3 Aménagement

L'Etat et les communes facilitent l'aménagement des terrains mis à disposition des jardins familiaux.

Date de dépôt : 25 septembre 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Jacques Béné

Mesdames et
Messieurs les députés,

10 millions pour déplacer des jardins familiaux (PL 10978 et 10979)

Quelle belle proposition que celle-ci ! Quel beau projet pour Genève !

A lire l'exposé des motifs, on est très contents de savoir que le contribuable genevois en est de nouveau pour sa poche.

L'argumentation est simple, c'est une décision politique.

En effet, lors des travaux de la commission, il nous a été confirmé que la possibilité d'intégrer ces frais dans les plans financiers des opérations de construction n'a pas été retenue.

Sans avoir pu voir les dits plans financiers il est raisonnable de se poser la question : pourquoi ?

Dans un plan localisé de quartier « usuel » avec des propriétaires et des promoteurs privés, on aurait, pour sûr, exigé que de tels frais soient pris en charge financièrement. Ici non, et sans justification aucune.

Dans le cadre de la LGZD (loi générale sur les zones de développement), le prix admis pour le terrain est de 1'000.- le m², plus la valeur de remplacement des constructions existantes. Ici, on sait que les terrains figureront dans les plans financiers pour une valeur de 350.- à 450.- le m² (suite au déclassement). Et malgré cela on nous dit que les plans financiers ne pourraient « hypothétiquement » pas supporter cette charge. Plans financiers, à ce jour, non encore déposés.

On nous explique que des coûts supplémentaires liés à la morphologie des bâtiments péjorent déjà les plans financiers et qu'une charge supplémentaire ne serait pas raisonnable. Il est bien évidemment plus facile de faire payer l'Etat que de trouver des solutions « raisonnables » pour intégrer ces coûts dans le projet.

Cerise sur le gâteau, les locataires de ces jardins familiaux se verront octroyer une indemnité de 2'000.- chacun pour compenser les investissements effectués.

La minorité de la commission est plus que jamais en faveur de la construction de logements. Elle estime cependant que la politique des subventions occultes n'a plus lieu d'être. La transparence des coûts est une obligation légale, y compris en matière d'aménagement. Et si cette transparence doit aboutir à un subventionnement supplémentaire à posteriori, soit. Mais il n'y a aucune raison de faire supporter à l'Etat, et à l'ensemble des contribuables, des frais qui pourraient, a priori, être financés dans le cadre d'un PLQ.

Le cas du PL 10979

L'Etat est propriétaire de la parcelle concernée. Un PLQ est en cours d'élaboration. La minorité de la commission demande que l'Etat intègre le coût de transfert des jardins familiaux dans les plans financiers futurs. Le cas échéant, que des arguments étayés soient fournis en cas d'impossibilité.

Des demandes en ce sens avaient déjà été faites en commission. Il avait notamment été proposé qu'un amendement soit déposé par le département.

La minorité de la commission demande donc que ce projet de loi soit renvoyé en commission dans l'attente d'une réponse circonstanciée. En cas de refus la minorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de rejeter ce projet de loi.