



GRAND CONSEIL

de la République et canton de Genève

PL 13646-A

Date de dépôt : 2 janvier 2026

Rapport

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du
Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de
110 000 000 francs pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits
de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages
et droits à bâtir**

Rapport de Jacques Béné (page 3)

Projet de loi (13646-A)

ouvrant un crédit d'investissement de 35 000 000 francs pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtit

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global de 35 000 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains, de bâtiments, de droits de superficie distincts et permanents, de lots de propriété par étages et de droits à bâtit.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est inscrit au budget d'investissement, dès 2025, sous la politique publique B – Etats-majors et prestations transversales, sous les rubriques 0506-5000 et 0506-5040.

² L'exécution de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 4 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

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

Rapport de Jacques Béné

La commission des travaux a examiné cet objet sous la présidence de M. Grégoire Carasso lors des quatre séances suivantes : 30 septembre, 28 octobre, 18 et 25 novembre 2025. M. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements (DF), et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de commissions (SGGC), ont assisté aux travaux de la commission. M. Nicola Martinez a tenu le procès-verbal.

Que toutes ces personnes soient remerciées pour leur contribution au bon déroulement des travaux de la commission.

Résumé des travaux de la commission

Objet du projet de loi

- Le Conseil d'Etat proposait initialement un crédit d'investissement de 110 millions, ramené ensuite à 60 millions, pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits de superficie, lots de PPE et droits à bâtrir.
- Objectif : répondre aux besoins fonciers urgents (écoles spécialisées, équipements publics, relocalisation d'infrastructures) et anticiper des opérations stratégiques.

Travaux de la commission

- Auditions : OCLPF, OCBA, DIP, conseiller d'Etat chargé du DT.
- Constat : le crédit actuel (loi 12243) est épuisé ; besoins avérés pour 2026-2027 (ECPS, Goutte de Saint-Mathieu, ECG Cherpines, relocalisation Servette FC).
- Arguments pour un crédit-cadre global au lieu de PL pour des projets spécifiques : rareté foncière, concurrence, nécessité d'agir vite pour éviter renchérissement et retards.
- Arguments contre un crédit-cadre global au lieu de PL pour des projets spécifiques : risque de surévaluation, manque de visibilité sur des projets à long terme, contexte budgétaire contraint.

Position des groupes politiques

PLR, UDC, MCG, LC et LJS : favorables à un crédit limité à 35 millions, couvrant 2026-2027, qui permet de répondre aux besoins urgents sans engager des montants pour des projets hypothétiques ainsi que de maintenir le contrôle parlementaire et la prudence financière.

S et Ve : favorables au **compromis à 60 millions** proposé par le Conseil d'Etat qui permet d'assurer la continuité des politiques publiques, d'anticiper les besoins jusqu'en 2028 et d'éviter les blocages et les retards.

Conclusion

La commission reconnaît la nécessité d'agir pour des projets prioritaires, mais opte pour un compromis prudent en acceptant un amendement à 35 millions pour 2026-2027 en attendant que le Conseil d'Etat revienne avec des projets concrets et des priorités définies en lien avec les mesures d'économies qu'il proposera d'ici juin 2026.

Lors du vote final, la commission approuve le projet amendé par 9 oui (PLR, UDC, LC, LJS, MCG) et 5 abstentions (S, Ve).

Présentation du projet de loi par :

- *M^{me} Raphaelle Vavassori, directrice de la DPOF – OCLPF ;*
- *M^{me} Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste OCLPF ;*
- *M. Serge Jandeau, directeur financier OCBA ;*
- *M. Pascal Aeby, conseiller financier OCBA.*

Voir annexe 1

M^{me} Monico-Collomb explique que le projet de loi 13646 visait le renouvellement de la loi 12243 afin d'octroyer au Conseil d'Etat un crédit d'investissement permettant le financement d'acquisitions par l'Etat de terrains, de bâtiments, de droits distincts et permanents de superficie, de droits à bâtir et de lots de propriétés par étage afin de répondre à ses besoins fonciers identifiés. Elle précise que ce projet de loi s'inscrit dans un contexte multidimensionnel.

Elle rappelle que l'Etat doit pouvoir acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de ses politiques publiques en citant notamment les établissements scolaires, les équipements de loisirs tels que les parcs, mais également les établissements pénitentiaires et l'accueil de diverses institutions internationales. Elle souligne que l'Etat doit également répondre à l'augmentation de ses besoins en locaux pour l'administration cantonale, tout en maîtrisant ses charges de fonctionnement. C'est pourquoi il privilégie la pleine propriété de ses locaux administratifs, afin d'éviter des charges de loyer trop lourdes.

Elle insiste sur la raréfaction des terrains, qui soumet également l'Etat à une forte concurrence, et relève que la loi actuelle, tout comme le projet de loi visant son renouvellement, constitue un instrument du plan directeur cantonal.

M^{me} Monico-Collomb poursuit en expliquant que ce contexte rend indispensable le renouvellement de la loi 12243, le crédit actuel de 30 millions de francs étant totalement dépensé. Elle précise que ce projet de loi offre l'occasion de procéder à deux adaptations majeures par rapport à la loi en vigueur : d'une part, l'augmentation du crédit d'investissement à 110 millions de francs, dont la composition sera détaillée, d'autre part, l'élargissement des objets d'acquisition possibles pour l'Etat au moyen de ce crédit.

Elle indique que l'objectif est de permettre à l'Etat de viser non seulement l'acquisition de bâtiments et de terrains, mais également de lots de PPE, de droits distincts et permanents de superficie ainsi que de droits à bâtrir. Elle précise que cette adaptation repose sur des constats objectifs : à ce jour, les besoins annoncés et chiffrés par les départements s'élevaient à 30 millions de francs, tandis que les besoins déjà annoncés, mais non encore chiffrés s'élevaient à environ 50 millions de francs. Elle ajoute qu'une enveloppe globale pour des acquisitions par opportunité, à hauteur de 30 millions de francs, est également prévue.

M. Jandeau rappelle que la loi précédant celle actuellement utilisée, la loi 10775, a été votée au tournant des années 2010 et pensée pour couvrir une période d'environ dix ans. Il souligne qu'il ne s'agissait pas d'une loi à exécution linéaire, les budgets n'étant pas dépensés chaque année de manière régulière, mais en fonction des opportunités d'acquisition. Il présente la répartition des dépenses effectuées entre 2011 et 2021, année à laquelle le crédit de cette loi a été entièrement consommé.

Il explique que la loi 12243 a pris la suite de la loi 10775 et commente le schéma projeté, qui expose les montants déjà dépensés ou projetés. Dès 2025, les besoins identifiés et chiffrés et pour certains déjà engagés, même s'ils n'ont pas encore été réalisés, dépassent déjà le crédit actuel de 30 millions de francs. Il précise qu'il s'agit d'un dépassement théorique, puisqu'aucune dépense n'a été effectuée au-delà du crédit octroyé.

En décrivant plus précisément l'utilisation de la loi 12243, il indique qu'en bleu foncé figurent les montants effectivement dépensés, que les blocs suivants représentent les sommes engagées sous forme d'accords ou de préaccords, et qu'en bleu ciel apparaissent les projets déjà identifiés avec des discussions avancées, mais sans accord à ce stade. Il conclut en précisant qu'aujourd'hui, le dépassement potentiel d'une trentaine de millions doit être financé à moyen

ou court terme, soit d'ici 2026 pour les projets les plus proches, et d'ici 2028 pour les plus éloignés.

Concernant l'utilisation de la loi 12243, M. Jandeau précise que 22 millions ont déjà été dépensés pour des acquisitions et que des engagements ont été pris pour 10 millions supplémentaires. Même sans tenir compte des projets à venir, il existe donc déjà un dépassement « fictif » de 2 millions de francs qui devra être pris en charge dans le cadre de la future loi.

Il détaille ensuite la décomposition des enveloppes prévues. La première enveloppe, d'un montant de 30 millions, correspond d'une part au manque de 2 millions par rapport aux engagements existants et, d'autre part, à des projets déjà identifiés et solidement chiffrés à hauteur d'une quinzaine de millions pour 2025, ainsi qu'à 13 millions supplémentaires prévus dès 2026. Ces 30 millions constituent ainsi le socle du projet de loi présenté aujourd'hui.

A cela s'ajoute un second bloc d'environ 50 millions destiné à des projets déjà identifiés dans l'ancien PDI (nouveau PII), notamment dans le domaine pénitentiaire, la recherche de terrains pour des écoles spécialisées, la création d'un futur cycle d'orientation proche du PAV ainsi que la relocalisation de l'office cantonal des véhicules qui devra quitter son emplacement actuel de Carouge ou encore de la fourrière cantonale des véhicules, qui nécessitera également un relogement. Autant de projets qui apparaîtront dans les prochaines années, mais dont le chiffrage précis n'est pas encore finalisé.

Enfin, la troisième enveloppe est celle dite d'opportunité, traditionnellement mise à la disposition du Conseil d'Etat pour permettre des acquisitions opportunes en fonction des besoins et du marché.

Mme Vavassori rappelle que, s'agissant des besoins fonciers et des objectifs du projet de loi, il ne s'agit pas uniquement des 30 millions déjà engagés ni des 30 millions demandés au titre de l'enveloppe d'opportunité. La question des 50 millions supplémentaires est en effet centrale : normalement, ces montants sont demandés en même temps que les projets de lois d'investissement ad hoc ou alors une partie foncière est réservée.

Elle explique qu'en pratique, lors des acquisitions de l'Etat, il est souvent indispensable d'anticiper et de maîtriser le foncier sans attendre le vote du projet de loi d'investissement correspondant. Elle cite en exemple le secteur de la Goutte de Saint-Mathieu, où l'Etat a déjà acquis cinq ou six parcelles sur le crédit de la loi 12243 afin de pouvoir maîtriser les aspects fonciers et permettre à l'administration de déposer les autorisations de construire.

Selon elle, si l'Etat doit systématiquement attendre qu'un projet de loi d'investissement avec budget foncier dédié soit adopté, il perdrat un certain nombre d'opportunités. A cela s'ajoute le risque d'un renchérissement des

terrains : dès qu'un projet est identifié et rendu public, certains propriétaires vendent, mais pas forcément à l'Etat, ce qui peut faire grimper le coût du foncier au moment où l'Etat doit procéder à l'acquisition.

M^{me} Vavassori cite également l'exemple du développement de l'école Noëlla-Rouget à Meyrin, pour lequel le foncier a pu être acquis grâce à la loi 12243. Sans cet outil, il aurait fallu attendre l'adoption d'un projet de loi d'investissement ad hoc, ce qui aurait entraîné des retards importants dans le traitement des dossiers et la mise en œuvre des projets de l'Etat.

Elle insiste sur le fait que certaines opportunités doivent être saisies rapidement : un propriétaire peut être disposé à vendre dans un contexte où un projet est identifié, comme la Goutte de Saint-Mathieu, où il reste trois parcelles à acquérir. Or l'enveloppe actuelle étant entièrement dépensée, l'Etat ne peut pas procéder à l'acquisition alors même que le propriétaire souhaite vendre.

M^{me} Vavassori rappelle que l'Etat a dû faire face à de nombreux besoins et acquisitions détaillés dans l'exposé des motifs du projet de loi, couvrant l'ensemble des politiques publiques. La croissance démographique entraîne des besoins croissants, notamment en matière d'écoles et d'établissements scolaires spécialisés, identifiés par les départements et par le Conseil d'Etat. Il y a une volonté claire de l'Etat de devenir propriétaire de ses propres surfaces.

Elle précise que les objets d'acquisition prévus par le projet de loi incluent désormais les droits à bâtir. Elle donne l'exemple de l'acquisition effectuée à Pré-Bois, où il manque des droits à bâtir pour que l'Etat devienne propriétaire d'un seul îlot afin d'y installer une administration ; c'est un projet en cours de développement.

Enfin, sur la question des DDP, elle indique que l'on peut envisager, selon les décisions politiques, le rachat de certains DDP octroyés par l'Etat, par exemple dans le secteur des pétroliers, afin de mettre en œuvre certains projets. Ces terrains appartiennent à l'Etat, mais font actuellement l'objet de concessions.

M^{me} Vavassori précise que les lots de PPE ont également été identifiés, car il a été constaté que, pour répondre aux besoins du DIP, il est parfois nécessaire de racheter des lots de propriétés par étage afin d'y installer des écoles spécialisées, sans qu'il y ait besoin d'acquérir des terrains ou des bâtiments entiers.

Elle souligne qu'il s'agit là d'un changement de paradigme dans la proposition du Conseil d'Etat concernant ce crédit de 50 millions : celui-ci viendrait en substitution, au cas par cas, des crédits fonciers des projets de lois d'investissement. Tout ce qui sera acquis au moyen de cette loi sera donc

déduit de la partie foncière des PL d'investissement, ce qui permet à l'Etat de ne pas devoir attendre l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour sécuriser le foncier nécessaire.

M^{me} Vavassori rappelle que, pour chaque acquisition, une procédure administrative type est appliquée au niveau étatique. Suivant les besoins et la possibilité d'une acquisition, le dossier est traité avec un préavis du Groupe de politique foncière, un groupe interdépartemental. Si le préavis est positif, un projet d'arrêté est soumis au Conseil d'Etat, qui doit se prononcer sur chaque acquisition. Préalablement, un département compétent examine la pertinence de l'acquisition en lien avec le projet envisagé. L'autorisation finale est donnée à la suite d'une séance du Conseil d'Etat.

Un député (PLR) indique qu'il espérait être rassuré, mais que ce n'est pas le cas et que la situation l'inquiète. Il ajoute qu'il souhaite faire une remarque : le 19 octobre auront lieu les élections au Conseil d'Etat, et certains candidats prônent une décroissance du canton, y compris de l'activité économique, notamment en lien avec l'aéroport. Selon lui, si de tels candidats étaient élus, il ne serait peut-être plus nécessaire de procéder à tous ces investissements. Il demande ensuite ce qui empêche l'Etat de venir avec des projets de lois spécifiques pour chaque acquisition. Selon lui, il est possible de signer des promesses d'achat et, si le crédit n'est pas encore voté, cela peut même mettre la pression sur le vendeur. Il précise que cette remarque s'applique notamment aux DDP, car lorsqu'on les rachète, il est difficile de s'entendre sur la valeur, le vendeur considérant souvent que la valeur de continuité est supérieure à celle que l'Etat est prêt à payer. Il demande en quoi des promesses ne seraient pas suffisantes pour ensuite revenir devant le Grand Conseil et relève que l'Etat n'a pas eu besoin d'un tel projet de loi pour tout de même dépasser le crédit qui lui avait été octroyé pour 2025, puisqu'il a été mentionné un dépassement d'environ 2 millions.

M^{me} Vavassori répond que, concernant ce dépassement de 2 millions, il ne s'agit pas d'argent déjà décaissé. Il existe des engagements, mais l'administration a tenté de les reporter en attendant le vote du crédit de renouvellement. Elle indique que si un dépassement devait se concrétiser, l'Etat reviendrait devant la commission pour demander un crédit complémentaire. Cela signifie qu'actuellement, certains projets sont en suspens.

Sur la question des promesses, M^{me} Vavassori reconnaît que ce n'est pas la pratique de l'Etat, qui procède plutôt à des acquisitions fermes. Cela constitue une garantie pour le propriétaire. Elle cite un cas où l'Etat a fait une promesse et, malheureusement, le propriétaire a conclu une autre promesse ailleurs, ce

qui a fait échapper à l'Etat un secteur important et stratégique. Selon elle, si l'on veut être sûr d'acquérir un bien, il faut procéder par engagements fermes.

Elle ajoute qu'il n'est pas possible de venir pour chaque investissement devant la commission, car le temps administratif et législatif serait trop long et l'Etat risquerait de perdre un certain nombre d'opportunités d'acquisition.

Le député (PLR) a de la peine à comprendre qu'il soit possible de signer deux promesses simultanément. En principe, une promesse se signe chez un notaire. Selon lui, il s'agit sans doute d'un cas particulier et cet argument ne lui paraît pas valable.

M^{me} Vavassori confirme qu'il existe effectivement des personnes qui signent deux promesses pour un même bien. Elle précise que l'Etat n'acquiert un terrain qu'avec une certitude, c'est-à-dire lorsqu'un besoin identifié existe. Sinon, il ne procède pas à l'achat.

Le député (PLR) estime que l'administration a des projets identifiés, mais que, souvent, on ne sait même pas où ils seront implantés. Selon lui, il s'agit de la vision du département qui n'est pas forcément partagée par le parlement ou par la population. Il rappelle que plusieurs projets ont fait l'objet de référendums ou ont été abandonnés faute de consensus parlementaire.

M^{me} Vavassori répond que, dans tous les cas, l'Etat attend les modifications de zones avant d'acheter, afin d'être certain que le projet pourra se réaliser.

Le député (PLR) conclut qu'entre la phase de modification de zone et l'achat effectif, l'administration a le temps de revenir devant la commission. Il dit avoir de la peine à comprendre le problème d'urgence évoqué, estimant que si le département a une vision claire, il peut parfaitement venir présenter l'acquisition d'un terrain avec quelques explications et obtenir l'autorisation sans difficulté.

M^{me} Monico-Collomb ajoute, par rapport aux promesses, que l'Etat se retrouve en concurrence avec d'autres acquéreurs qui font des offres fermes, ce qui le désavantage.

M^{me} Vavassori précise que l'on peut se retrouver dans des situations où des acquisitions sont effectuées par des propriétaires, car dans certains secteurs, il est nécessaire de maîtriser rapidement le foncier pour éviter que les terrains se vendent à d'autres et que le coût pour l'Etat augmente ensuite. Elle souligne que ce risque est réel.

Le député (PLR) répond que cela n'a pas posé de problème jusqu'à présent.

Un député (S) s'interroge sur les projets substantiels tels que le Trèfle-Blanc, en soulignant qu'il a été le premier à poser la question de l'acquisition du foncier. Il précise que, selon sa compréhension, ce mécanisme se situe en

amont des acquisitions lorsqu'un projet est identifié, et il demande depuis quand un tel mécanisme, permettant de disposer d'un crédit d'investissement pour l'acquisition foncière, existe.

M^{me} Monico-Collomb répond que le premier dispositif a été adopté en novembre 2002.

Un député (MCG) s'interroge sur le projet de la Goutte de Saint-Mathieu, rappelant que deux grandes écoles sont actuellement bloquées, car l'Etat souhaite acheter des terrains que certains propriétaires mettent en droit de superficie. Il demande ce qui empêcherait de recourir à un droit de superficie partiel pour une partie de ces infrastructures, soulignant que le projet est bloqué et que le DIP a besoin de ces écoles.

M^{me} Vavassori répond que, comme indiqué dans l'exposé des motifs, un certain nombre de parcelles ont déjà été acquises et qu'il en reste trois à maîtriser. Elle précise qu'elle ne peut pas répondre à la question sur la mise en œuvre du projet en pleine propriété ou en DDP, car cela relève de la construction du projet. Elle rappelle que son rôle concerne uniquement le processus d'acquisition.

M. Aeby ajoute qu'il est rare que l'Etat soit superficiaire. Il est presque toujours en pleine propriété. Il explique que la Goutte de Saint-Mathieu est un véritable puzzle de parcelles et qu'il n'est pas possible d'utiliser le DDP comme solution partielle pour compléter ce puzzle. Selon lui, il faut que le DDP constitue une unité complète, autrement dit c'est tout ou rien.

M. Aeby précise que les propriétaires qui ne veulent pas vendre leurs terrains ne consentiraient certainement pas à octroyer un DDP.

M. Jandeau conclut qu'il existe une insécurité juridique liée au DDP : si le titulaire du droit ne souhaitait pas le renouveler, il resterait à savoir s'il aurait les moyens de racheter l'école. Il rappelle que, pour les infrastructures publiques comme les écoles, la construction se fait systématiquement en pleine propriété.

Un député (LJS) demande si l'Etat fixe une limite financière par opération.

M. Aeby répond qu'il n'existe pas de limite proprement dite. Pour les gros projets, l'Etat privilégie le dépôt dans un PL ad hoc afin d'éviter qu'un projet n'absorbe une proportion trop importante du crédit disponible. Les deux mécanismes peuvent coexister pour fluidifier l'avancement des projets. Pour les gros objets, il n'y a pas de limite fixe, mais le principe est de recourir à des PL spécifiques.

Le député (LJS) s'interroge ensuite sur le prix d'acquisition par rapport au marché, demandant si l'Etat se situe en dessous des prix du marché.

M^{me} Vavassori explique que la procédure est très structurée. Pour chaque acquisition, un appel à expertise indépendante est systématiquement réalisé afin de déterminer une valeur de référence. Pour les zones de développement, il existe une pratique des prix qui fixe le cadre dans lequel l'Etat peut ou doit acheter. L'expertise indépendante est appliquée tant pour le vendeur que pour l'Etat et fournit un prix objectif sur lequel se base la transaction.

Un député (PLR) pose une question concernant la page 5. Il rappelle l'acquisition de deux parcelles à Meyrin pour l'enseignement secondaire pour un montant de 2,6 millions, et demande si cela correspond au projet Noëlla-Rouget mentionné parmi les besoins déjà définis. Il relève également qu'à la page 7, une acquisition de parcelles à Meyrin destinées à l'établissement scolaire de l'enseignement secondaire est mentionnée pour un montant de 6,6 millions.

M^{me} Vavassori précise qu'il s'agit d'une autre acquisition, dans le secteur de Caillat, réalisée en collaboration avec la commune de Meyrin. Elle explique qu'il s'agit de répondre aux besoins du DIP pour un établissement secondaire ainsi qu'aux besoins d'équipements communaux pour Meyrin. Il s'agit d'une acquisition commune entre la commune de Meyrin et le canton de Genève.

Le député (PLR) prend l'exemple du projet emblématique du Trèfle-Blanc pour exprimer son scepticisme quant à la gestion de l'enveloppe globale par l'Etat. Il souligne que, même si des acquisitions peuvent être justifiées en urgence, le fait de disposer d'un crédit global annoncé de 110 millions crée une pression sur les propriétaires et influence le prix d'achat. Il rappelle le cas du Trèfle-Blanc, où l'Etat a été contraint d'acheter à un prix élevé, alors que tout le monde savait que l'acquisition serait nécessaire. Il estime que la possibilité de déduire les acquisitions du crédit d'investissement ne justifie pas de ne pas permettre au Grand Conseil et à la population de se prononcer formellement sur ces dépenses, en soulignant que la décision intervient souvent après que l'argent a déjà été engagé, ce qu'il juge inapproprié.

M^{me} Vavassori explique que, pour le projet du Trèfle-Blanc, l'Etat a mené depuis trois ans des négociations foncières, à raison d'une rencontre toutes les six semaines, afin d'obtenir un accord satisfaisant avec les propriétaires et éviter une procédure d'expropriation. L'accord trouvé prévoit un échange permettant aux propriétaires de se reloger, avec une soultre de 500 000 francs. Elle précise que l'utilisation de la loi 12243 a permis de conclure ces accords avant le vote du PL d'investissement, ce qui aurait été impossible autrement, et que les négociations pour obtenir la maîtrise foncière de la patinoire ne pourraient commencer qu'aujourd'hui. Elle ajoute que la disponibilité du crédit de 50 millions permet d'anticiper ce type d'acquisition. Enfin, elle souligne que si certains projets identifiés ne sont pas votés ou sont modifiés

par le Grand Conseil, l'Etat suivra les décisions prises et n'acquerra pas de terrains qui ne seront pas utilisés.

Un député (UDC) ne comprend pas l'urgence de voter un crédit global de 110 millions à ce stade. Il demande pourquoi l'Etat ne propose pas uniquement les 30 millions répondant à un besoin impérieux du moment. Il interroge également l'Etat sur l'existence éventuelle de réserves de terrains qui n'auraient pas été mentionnées dans la présentation.

M^{me} Vavassori précise que l'urgence du vote du PL tient au fait que, ces dernières années, les investissements se sont accélérés. Le DIP a présenté des besoins urgents, notamment pour les écoles spécialisées et le développement de certains pôles de formation. Elle indique que ces besoins croissants n'étaient pas inclus dans la première enveloppe de 2018, ce qui crée un certain degré d'urgence. Elle donne l'exemple de l'acquisition de la Goutte de Saint-Mathieu qui reste bloquée en raison d'un propriétaire récalcitrant et de l'absence de crédit disponible dans la loi 12243 et dans le PL 13646. En l'absence d'un PL d'investissement spécifique, il n'est pas possible de finaliser cette acquisition.

M. Jandeau prend l'exemple du Quai 9, qui doit être délocalisé en raison de l'extension de la gare de Cornavin. Il souligne que l'Etat ne dispose actuellement pas des moyens pour avancer sur ce projet. Le Quai 9 doit quitter son emplacement actuel d'ici 2029. Selon lui, les 30 millions prévus répondent aux besoins identifiés, mais ne laissent aucune marge de manœuvre pour d'autres projets.

M^{me} Vavassori précise que les engagements concernant les ECPS pour le DIP sont clairement planifiés dans le cadre des projets qui seront réalisés en 2026, ainsi que pour l'ECG aux Cherpines.

Audition

Pour le DT :

- *M^{me} Raphaelle Vavassori, directrice de la DPOF – OCLPF ;*
- *M^{me} Anne Sophie Monico-Collomb, juriste OCLPF ;*
- *M. Serge Jandeau, directeur financier OCBA ;*
- *M. Pascal Aeby, conseiller financier OCBA.*

Pour le DIP :

- *M^{me} Anne Hiltbold, conseillère d'Etat ;*
- *M^{me} Marta Perucchi, directrice de la logistique du DIP ;*
- *M. Eric Tamone, directeur général OMP.*

Voir annexe 2

M^{me} Hiltbold indique que l'intervention porte sur le questionnement relatif aux besoins du DIP et aux besoins en ECPS. Elle précise que la présentation reprend des éléments déjà communiqués lors de leur précédente venue concernant le projet de loi sur la construction de sept ECPS (école de pédagogie spécialisée) (PL 13562), tout en complétant ces informations. Elle explique que l'objectif est de présenter la situation actuelle, en mettant en évidence l'augmentation des besoins, ce qui justifie la demande formulée auprès du DT et explique la raison de ce projet de loi.

M. Tamone rappelle qu'il avait présenté différents types d'écoles et de classes intégrées. Il souligne qu'il avait exposé la réalité historique des ECPS. Il précise qu'il y a 62 ECPS répartis sur le canton, certains situés en sites principaux, d'autres dans de petites maisons souvent anciennes.

Il présente une diapositive (p. 6) montrant le nombre d'élèves dans l'enseignement spécialisé à travers deux tableaux. Le tableau du haut indique le degré d'enseignement et le nombre d'élèves par degré. Les ECPS prennent en charge les enfants de 4 à 18 ans, avec des taux de sortie parfois plus tardifs, incluant certains jeunes adultes. Le tableau du bas présente le nombre d'enfants selon la tranche d'âge. On observe que les entrées se font souvent au milieu de la scolarité, mais à tout âge, certains enfants développent des handicaps nécessitant une pédagogie spécialisée.

Il montre ensuite une carte illustrant les enjeux territoriaux (p. 7). La densité des enfants en enseignement spécialisé est mise en évidence, avec des concentrations de population qui se corrélatent avec les caractéristiques des différents quartiers et communes genevoises. Il précise que ces éléments permettent d'avoir une image réaliste et non linéaire de la situation.

M. Tamone insiste sur la réalité de la croissance démographique des élèves. Il prend comme repère la période 2016-2025. En 2016, le nombre d'élèves était de 1 806. A la rentrée actuelle, ce nombre s'élève à 2 317, soit une progression de 511 élèves, correspondant à 28,3%. Pour la scolarité régulière, l'augmentation est de 13,8%. Il souligne que l'OMP a connu une croissance plus rapide que la démographie ordinaire, en grande partie due à une prédominance importante des troubles du spectre de l'autisme et à une meilleure capacité de diagnostic de ces troubles.

Selon les prévisions, d'ici 2031, on prévoit 234 élèves supplémentaires, soit une croissance de plus de 10%. Il affirme que les tendances de développement et de croissance restent relativement soutenues.

M. Tamone aborde le deuxième élément d'orientation, concernant l'école pour tous et pour toutes. Il précise que l'orientation prise par l'enseignement

spécialisé et l'enseignement régulier se fait en étroite collaboration. Le principe de l'école pour tous repose sur la proximité, l'enfant étant accueilli autant que possible dans l'école de son quartier.

Il souligne que l'objectif est de maintenir les enfants dans l'enseignement régulier autant que possible et que l'entrée dans l'enseignement spécialisé ne signifie pas un passage définitif dans ce type d'enseignement. Dans certaines structures, les réorientations sont de l'ordre de 10% à 15% par année, ce qui constitue déjà une réussite significative.

Concernant les classes intégrées, il indique que les ECPS sont en lien avec les communes pour fournir des informations sur la réalité des enfants en enseignement spécialisé, le nombre d'enfants concernés et les places disponibles, dans l'idée de développer les CLI.

M. Tamone insiste sur la nécessité de disposer d'ECPS adaptés. Les ECPS sont des lieux où les enfants peuvent être pris en charge par des professionnels dans un cadre approprié. Il reconnaît que certains élèves ne peuvent pas être intégrés dans une CLI en raison de leur sensibilité, nécessitant une prise en charge sur un site propre. Il précise que disposer de locaux, de professionnels et de projets adaptés à ces élèves est indispensable.

Il ajoute que les ECPS doivent être répartis sur l'ensemble du canton afin de limiter les déplacements, un travail restant à poursuivre notamment pour les enfants d'âge primaire. Même si l'on souhaite favoriser l'intégration des élèves des ECPS dans les classes intégrées, certains besoins nécessitent toujours des sites propres. Même dans les lieux les plus inclusifs, des sites propres restent indispensables.

M. Tamone aborde l'enjeu du foncier, en soulignant que les ECPS sont saturés, certains étant même occupés au-delà de leur capacité d'accueil. Il rappelle que la rentrée 2023 a été marquée par une situation de crise en raison du manque de locaux. Pour la rentrée de cette année, la commune de Vernier a mis à disposition des locaux permettant de créer une ECPS pour cette année.

Il précise également les enjeux liés à la fermeture de certains ECPS. Une liste (p. 12 et 13) indique quels établissements sont concernés, ce qui entraînera la suppression de 110 places.

M. Tamone insiste sur le fait que la croissance du nombre d'élèves se poursuit, ce qui maintient un besoin important de locaux pour assurer la prise en charge des enfants en ECPS. Malgré les dispositifs inclusifs, certains enfants nécessitent un encadrement spécialisé, et la croissance des effectifs à l'OMP renforce cette nécessité.

Un député (S) demande d'illustrer les besoins en locaux pour l'OMP sur le territoire, en lien avec les enjeux du foncier. Le crédit-cadre est dimensionné à

110 millions, offrant des marges de manœuvre et la possibilité d'acquérir des terrains. Il souhaite connaître des exemples concrets, au quotidien, de la manière dont le DIP et le DT utilisent ces moyens pour répondre aux besoins en foncier et en locaux.

M^{me} Perucchi précise que, actuellement, des biens sont répartis sur tout le canton, mais qu'ils sont souvent mal situés. Elle indique qu'un bilan a été réalisé et que la rénovation de ces maisons représente un coût élevé. Elle souligne que l'objectif de l'enveloppe budgétaire est de permettre une certaine flexibilité pour saisir des opportunités qui ne peuvent pas attendre les procédures classiques de crédits d'étude ou d'investissement. Il s'agirait, par exemple, de biens achetés en PPE.

Elle mentionne la participation à un concours pour la création de logements avec la Fondation Emma Kammacher (FEK), dans lequel le rez-de-chaussée est prévu pour accueillir des locaux adaptés aux ECPS, avec un programme scolaire spécifique intégré dans le projet récemment jugé. L'Etat devra, pour pouvoir poursuivre le projet avec la FEK, investir et acheter le rez-de-chaussée dans un quartier appelé à devenir très dense en logements. M^{me} Perucchi insiste sur le fait que, pour saisir ce type d'opportunité, il est nécessaire de disposer d'un crédit-cadre offrant une certaine agilité pour réagir rapidement.

Elle cite un autre exemple à Lancy, à Rambossons, où il s'agit d'une PPE issue d'un projet de logement de la Codha. Dans ce cas, il ne s'agit pas de l'achat d'un terrain, mais d'une acquisition en PPE, illustrant encore l'importance de disposer d'un crédit-cadre pour répondre à ces besoins.

M^{me} Perucchi évoque l'achat d'un terrain destiné à la réalisation d'un projet d'école d'enseignement spécialisé comprenant huit ECPS. Elle précise que ce projet permettra d'intégrer une piscine et une salle de gym afin de proposer aux enfants l'ensemble des prestations scolaires ainsi que des activités physiques adaptées. Pour atteindre une masse critique, il est nécessaire de regrouper un certain nombre d'ECPS sur ce site.

Elle souligne que le projet fera l'objet de crédits d'étude et d'investissement, mais que pour l'achat du terrain, il est essentiel de disposer de fonds permettant de réagir rapidement et de saisir une opportunité foncière dès qu'elle se présente. Cette nécessité d'agilité est renforcée par les délais habituels des crédits d'étude et d'investissement, qui s'étalent sur 8 à 10 ans.

M^{me} Perucchi rappelle que la croissance des effectifs va se produire rapidement. Il est donc crucial de répondre à cette augmentation tout en remplaçant des bâtiments vétustes, dont l'expertise a montré qu'ils ont atteint leur limite d'utilisation. Sans une réaction rapide, il faudrait investir dans des maisons dont la typologie et la localisation ne sont pas adaptées. L'état de

vétusté de ces bâtiments obligerait à engager des sommes disproportionnées, sans efficacité réelle.

M^{me} Hiltbold ajoute que lorsque les biens sont des objets patrimoniaux et que leur transformation est envisagée, il peut y avoir des hésitations en raison du coût élevé.

M^{me} Perucchi précise que ces situations posent également des problématiques liées à la police du feu et à l'OPS, chacun ayant des exigences spécifiques. Elle conclut qu'il est préférable que le DIP quitte ces biens pour offrir un cadre plus efficace.

M^{me} Vavassori indique que le crédit-cadre répond aux besoins du DIP, mais aussi à d'autres politiques publiques de l'Etat. Elle explique que l'ensemble de la liste des projets a été défini et que la première enveloppe de 30 millions servira à financer concrètement les projets en cours, tels que listés à la page 7 du PL. La tranche suivante de 50 millions permettra d'obtenir un CO dans le secteur PAV, ainsi que l'acquisition d'un ES II à Meyrin et d'ECPS répartis dans le canton, dont un grand établissement de huit unités. Elle précise que cette enveloppe permet d'anticiper les projets tout en maintenant une certaine agilité. L'enveloppe de 50 millions sera déduite de l'ensemble des crédits d'investissement demandés, car les aspects liés au foncier auront été financés grâce à ce crédit-cadre.

Elle ajoute que, concernant les surfaces d'assolement, le DIP ne peut pas acheter de terrains agricoles ou de surfaces d'assolement, sauf pour des objets liés à la mobilité bénéficiant d'un autre financement. Pour un établissement public, toute démarche foncière nécessite des modifications de zones votées par le Parlement. A l'exception de sites pénitentiaires, l'ensemble des projets listés n'est pas concerné par la question des surfaces d'assolement dans ce PL.

Un député (PLR) indique qu'un certain nombre d'objets sont obsolètes pour l'activité prévue et demande si certains de ces biens sont la propriété de l'Etat.

M^{me} Perucchi répond que presque tous le sont.

Le député (PLR) s'interroge sur la possibilité de vendre ces biens afin de financer d'autres acquisitions.

M^{me} Hiltbold précise qu'il est évident que ces biens seront valorisés d'une manière ou d'une autre et qu'il n'est pas question de les laisser en l'état. Elle ajoute que cela dépendra de la nature des biens. Elle cite un projet à Onex qui sera remplacé par une nouvelle construction.

M. Jandeau précise que, une fois que l'usage des biens est réattribué, ils sont soit valorisés par une cession, soit réhabilités à moindre coût. Il souligne

que beaucoup de ces biens sont frappés de protection patrimoniale, ce qui impose des contraintes, notamment en matière d'amélioration énergétique. Certains biens sont parfois utilisés pour des besoins administratifs, notamment pour les HUG. Il ajoute qu'il est important d'éviter les biens abandonnés, car ils risqueraient d'être occupés illégalement. Il indique qu'il n'existe pas de mécanisme permettant de réalimenter une caisse par la vente de ces biens pour financer de nouvelles acquisitions.

Le député (PLR) souligne que lorsque des biens sont réaffectés, il n'est pas nécessaire de passer devant le Grand Conseil. Il explique que si ces biens n'étaient pas la propriété de l'Etat, il faudrait procéder à des acquisitions ou à des locations, ce qui relève de budgets spécifiques. Il ajoute que, même si les biens sont vétustes, il existe des budgets pouvant être mobilisés dans le cadre des crédits de renouvellement. Il propose d'obtenir une liste des biens du DIP considérés comme vétustes, avec leur valeur figurant au bilan de l'Etat, ainsi qu'une expertise permettant d'évaluer leur valorisation possible.

Voir annexes 3 et 4

Audition

- *M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat – DT ;*
- *M^{me} Raphaelle Vavassori, directrice à l'OCLPF ;*
- *M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'OU.*

M. Walder rappelle les éléments du projet de loi et précise qu'à la suite des discussions et de l'analyse de la situation budgétaire, les montants demandés ont été retravaillés. Pour éviter de devoir revenir sur le même objet au cours de la législature, la demande a été réduite à 60 millions, dont 30 millions pour les objets déjà identifiés et 30 millions pour les objets en cours d'études. Il ajoute que tous les objets envisagés ne seront pas nécessairement réalisés et que si tous devaient se concrétiser, un nouveau projet de loi serait présenté.

M^{me} Vavassori précise que pour la première tranche de 30 millions, tous les projets inscrits concernent des dossiers déjà largement avancés. Il s'agit principalement des ECPS à réaliser, de l'acquisition de terrain pour l'ECG aux Cherpines, de la Goutte de Saint-Mathieu et du relogement du Servette FC pour permettre la réalisation du cycle d'orientation de Balexert, ainsi que de l'acquisition commune, avec Meyrin, d'une parcelle pour un établissement public scolaire.

Elle indique que l'on arriverait déjà au compte à fin 2026 avec un engagement de 21 millions, sachant qu'il reste actuellement 3 millions dans la loi en vigueur. Un ECPS est prévu à Lancy, une acquisition est prévue pour la

prison de Champ-Dollon et en 2029 un ECPS pour la FEK, ce qui représente un engagement total de 30 739 000 francs en 2029.

Pour la deuxième tranche de 50 millions, M^{me} Vavassori précise que des dossiers ont été identifiés comme prioritaires. Elle cite le pôle football de Versoix qui fait l'objet d'une MZ par le Grand Conseil, ainsi que le PLQ Pré-Bois pour des besoins de l'administration identifiés par l'OCBA. Toutes ces demandes proviennent des différents départements et sont comptabilisées dans la loi.

Elle détaille que l'extension de Champ-Dollon est chiffrée à 6 millions pour l'acquisition de terrains, le pôle football de Vernier à 21 millions pour l'acquisition de terrains, et que l'achat pour le déplacement de l'OCV ainsi que le déplacement de la fourrière est projeté au-delà de 2029.

Un député (PLR) rappelle que, selon ce qu'on leur avait indiqué, 26,5 millions correspondaient à des dépenses déjà engagées et que le reste était hypothétique, et demande si l'on est d'accord sur ce point.

M^{me} Vavassori répond que ce n'est pas du « peut-être ». Elle précise que certains montants concernent des dossiers avancés, comme l'échange de parcelles permettant l'extension souterraine de la Gare Cornavin, nécessaire pour relocaliser le Quai 9, avec une soulté à payer. Elle cite également le remaniement parcellaire autour du stade de Genève, prévu pour permettre à la Fondation du Stade de Genève de continuer à exploiter le site plus facilement, ainsi que le pôle football de Versoix pour 3 715 000 et le PLQ Pré-Bois pour 8 millions. Elle indique que ces éléments permettent de comptabiliser 30 millions pour la première tranche et 60 millions pour l'ensemble.

Le député (PLR) demande comment on arrive à passer de 26 millions à 60 millions.

M^{me} Vavassori détaille que l'on compte 7,8 millions pour le PLQ Pré-Bois, 3,715 millions pour le pôle football de Versoix, environ 3 millions pour la relocalisation du Quai 9 et 15 millions pour le stade de Genève.

Le député (PLR) souligne que pour le stade de Genève, ce n'est pas un paiement à fin 2026. Il rappelle que les 26,5 millions correspondent aux engagements déjà pris dans l'ancien crédit et qu'il ne voit pas comment on arrive à 60 millions. Il mentionne que les 15 millions pour les CFF existent, mais qu'il ne voit pas l'urgence de les racheter immédiatement.

M^{me} Vavassori précise que le remaniement parcellaire autour du stade de Genève permet de dégrevier Praillle-Sud et permet son développement. La situation foncière garantit que l'Etat de Genève devienne propriétaire de son stade, ce qui évite que les CFF sollicitent chaque année une augmentation de

la rente. Il s'agit d'obtenir un accord complet sur l'ensemble de ce périmètre et aucune construction n'est prévue pour l'instant.

Un député (LC) demande des précisions sur les 6 millions concernant Champ-Dollon.

M^{me} Vavassori répond qu'il s'agit d'une extension territoriale de Champ-Dollon.

M. Ferretti explique que le projet vise à répondre aux besoins existants pour tous les types de détention. Il précise que l'office de la détention a réalisé sa planification et que l'arrivée de nouvelles normes fédérales crée des besoins qu'il a été possible de réduire. L'emprise nécessaire a été diminuée de moitié grâce à une densification plus forte du milieu carcéral. Il indique qu'il y aurait une extension d'une ampleur équivalente à la moitié de la Brenaz, avec des terrains au sud de Champ-Dollon à acquérir, soit 4 hectares, dont 2 en SDA.

Il ajoute que, pour soutenir l'idée du projet de loi, il existe aujourd'hui une vision claire des actions à mener. Dans le processus normal, les achats de terrains commencerait après les modifications de zone et la planification des projets de construction et d'investissement. Le projet proposé permet d'anticiper ces acquisitions, car elles ne sont pas faciles et nécessitent du temps pour un sujet qui traîne depuis une dizaine d'années.

Un député (PLR) souligne l'incertitude autour de la MZ en zone agricole. Il insiste sur la nécessité de connaître le potentiel de densification des terrains, citant l'exemple de l'hôpital de Loëx et sa densification insuffisante. Il s'inquiète de l'investissement de l'Etat dans des biens sans besoins précis, générant des coûts de fonctionnement et des ETP non prévus. Enfin, il demande des précisions sur l'utilisation des objets libérés par l'office médico-pédagogique, d'une valeur de 10 à 12 millions, et sur les intentions de l'OCBA. Il souhaite obtenir des précisions sur la réaffectation des objets et demande quels sont les besoins prioritaires du Conseil d'Etat.

M. Walder explique que le Conseil d'Etat s'est engagé à revoir les priorités et à présenter un plan de priorités ce printemps qui sera discuté au Grand Conseil. Il précise qu'il s'agit d'un plan directeur cantonal ambitieux, mais que parallèlement, un budget d'austérité est présenté. Il insiste sur la nécessité d'avoir une vision coordonnée, tout en soulignant qu'il est impossible d'interrompre le fonctionnement de la machine étatique. Il indique qu'il existe des besoins et des écoles à planifier, qu'il faut trouver des espaces et que la planification ne peut pas s'arrêter. Le budget a été revu à la baisse pour éviter de susciter des inquiétudes.

M. Walder précise que des besoins ont déjà été identifiés et qu'ils devront être traités rapidement. L'année prochaine, il sera nécessaire de continuer à

soutenir les projets souhaités. Il invite à fournir les moyens nécessaires pour assurer le soutien aux autres départements et rappelle que sans moyens, il ne sera pas possible de construire. Il souligne les enjeux de responsabilité et partage l'avis qu'il est essentiel de travailler à une vision partagée entre le Grand Conseil et le Conseil d'Etat sur l'orientation à donner et le niveau de réponse publique à apporter aux habitants.

Le député (PLR) demande quels sont les besoins qui doivent absolument être traités d'ici le 30 juin 2026, quitte à déposer un nouveau projet de loi en même temps que les mesures d'économie proposées par le Conseil d'Etat.

M^{me} Vavassori explique que pour la Goutte de Saint-Mathieu, si l'on décide d'attendre le projet de loi d'investissement du crédit d'ouvrage, cela retardera le projet, car il ne sera pas possible de procéder à la négociation avant d'avoir le PL d'investissement avec le budget foncier. Elle indique que la même dynamique s'applique pour les Cherpines et l'ECG.

Elle précise que pour le pôle football, elle s'exprime avec toute réserve, car la planification foncière ne porte pas les projets, mais acquiert les terrains pour les autres en fonction des besoins indiqués. Concernant le relogement du Servette FC, un recours est en cours et la décision n'est pas connue. Elle ne peut donc pas donner de visibilité précise pour 2026-2027, mais précise qu'il existe un engagement avec l'ECPS de Rambossons avec trois tranches à payer sur cette période, ainsi que la parcelle de la Goutte de Saint-Mathieu et l'acquisition commune avec Meyrin pour un établissement du DIP, compte tenu des besoins avérés au niveau des cycles d'orientation. Elle indique que ces éléments constituent des besoins urgents ; puis il y a la troisième tranche. Au total, ces engagements représentent 30 739 000 francs.

M^{me} Vavassori indique qu'il reste à déterminer si l'on attend les projets de loi d'investissement. Pour la question de Quai 9, le DSM précise que la réalisation est prévue en 2029, ce qui constitue un élément urgent à anticiper. Concernant le PLQ Pré-Bois, tout dépendra de l'entrée en vigueur du PLQ. Il est actuellement impossible de savoir si un recours sera déposé.

Elle souligne que l'enjeu principal réside dans le fait que l'administration ne maîtrise pas entièrement le processus, qui dépend de l'aménagement du territoire, des autorisations et des éventuels recours. Elle précise que la planification vise à anticiper au maximum afin de ne pas se retrouver dans une situation où il serait impossible de poursuivre les projets, compte tenu du contrôle limité sur le foncier.

Une députée (S) demande, étant donné que ce projet de loi vise à anticiper, quelle est la date ultime pour que le PL soit voté.

M. Walder répond que le projet de loi devrait être voté avant la fin de l'année 2025. Il précise qu'il y a des objets urgents et que le PL a été déposé en début d'année. Il indique que, bien que l'on puisse réduire les montants et adopter une approche plus réactive, il faudrait alors accélérer le vote. Il ajoute qu'il peut réduire les réserves, mais que cela nécessiterait une procédure un peu plus rapide.

Audition

- *M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat – DT ;*
- *M^{me} Raphaelle Vavassori, directrice à l'OCLPF ;*
- *M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'OU.*

Voir annexe 5

M. Walder indique que, concernant le projet de loi, un montant de 120 millions avait été déposé initialement, puis revu à la baisse pour proposer 60 millions, ce qui lui semble nécessaire pour répondre aux besoins jusqu'à la fin de la législature. Il rappelle que la commission avait demandé le détail des projets, certains déjà engagés, d'autres correspondant à des besoins à court ou moyen terme. Il précise entendre par moyen terme des projets prévus pour 2028 ou 2029, pour lesquels il convient néanmoins de saisir des opportunités dès à présent sur le marché.

M^{me} Vavassori explique que, conformément à la demande de la commission, l'ensemble des projets chiffrés a été passé en revue avec leur détail, ainsi que les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre des différentes politiques publiques de l'Etat. Elle précise que, **au 31 décembre 2025, le solde disponible de la loi actuelle s'élève à 3 028 867 francs**. Elle indique avoir listé les projets déjà engagés en 2026 en se référant aux indications fournies par les différentes directions de projets. Elle mentionne notamment la question de la relocalisation du Quai 9, qui implique un échange de parcelles avec la Ville de Genève assorti d'une soultre de 3 millions. Elle cite également l'ECPS à Rambossons pour le DIP, porté par l'OCBA, avec une première tranche d'acquisition en 2026 de 1 million. Elle évoque encore les parcelles de la Goutte de Saint-Mathieu inscrites dans ce projet de loi puisqu'aucun projet de loi d'investissement n'est disponible à ce jour et que trois acquisitions doivent encore être finalisées. Elle précise enfin que les dernières acquisitions à effectuer concernent le secteur de Caillat, pour lequel la Ville de Meyrin a déjà voté un crédit d'acquisition. Elle conclut que **l'ensemble de ces acquisitions foncières engagées en 2026 représente un total de 15 200 000 francs**.

M^{me} Vavassori poursuit avec l'année 2027. Elle indique que les premières acquisitions nécessaires concernent les parcelles des Cherpines destinées à l'ECGC des Cherpines, avec deux montants correspondant à deux implantations distinctes permettant de regrouper les parcelles nécessaires à l'Etat. Elle mentionne ensuite le pôle football, lié au relogement du Servette FC, qui doit être déplacé afin de libérer le site de Balexert en vue de la réalisation du cycle d'orientation de Balexert, projet porté par l'OCBA et le DIP, avec un montant déjà escompté. Elle ajoute qu'une parcelle désassujettie sur le site de Champ-Dollon à Choulex constitue un élément stratégique pour le site pénitentiaire. Elle précise également la deuxième tranche de l'ECPS en PPE de Rambossons ainsi que l'ECPS de la FEK à Chêne-Bourg, correspondant aux besoins du DIP. Elle indique que **le total des acquisitions pour l'année 2027 s'élève à 19 520 585 francs et qu'en cumulant les acquisitions déjà entreprises en 2026 et 2027, le montant atteint 34 720 585 francs.**

Elle aborde ensuite l'année 2028 et évoque la poursuite du pôle football, avec la troisième tranche du relogement du Servette FC aux Evaux. Elle précise que l'extension de Champ-Dollon est programmée et apparaît comme un projet important et prioritaire, porté par l'OCBA et le DIN, pour un montant d'environ 6 millions destiné aux acquisitions. Elle mentionne le PLQ Prébois, qui consiste en un échange entre l'Etat de Genève et d'autres développeurs, concernant l'îlot A et l'îlot C, avec une soule à la charge de l'Etat, mais permettant un gain de 6 360 mètres carrés de surface brute de plancher, dont l'Etat devient propriétaire, réduisant ainsi les charges locatives de l'OCBA. Elle cite également la troisième tranche de l'ECPS de Rambossons et le pôle football de Versoix. Elle indique avoir ajouté la question du rachat du DDP de la FCBACI qui permettrait à la commune de Bernex d'être indemnisée et de permettre la réalisation du PLQ. Elle conclut que **le total des acquisitions foncières pour 2028 s'élève à 26 106 072 francs et que le cumul des années 2026, 2027 et 2028 atteint 60 826 657 francs.**

M^{me} Vavassori poursuit en indiquant que, pour l'année 2029, les acquisitions foncières nécessaires représentent un total de 32 970 810 francs, comprenant 11 000 000 francs pour les parcelles du pôle football de Vernier et 21 970 810 francs pour le périmètre MZ. Elle précise que trois éléments supplémentaires ne sont pas chiffrés à ce stade, à savoir le déplacement de l'OCV, l'achat d'un terrain pour les huit ECPS et le déplacement de la Fourrière. Elle conclut que, **sur l'ensemble de la période allant de 2026 à 2029, le total des acquisitions foncières s'élève à 93 797 467 francs.**

Une députée (S) demande s'il est possible d'exposer davantage la problématique de l'anticipation, en particulier les raisons pour lesquelles l'Etat

est parfois conduit à prendre des risques afin de pouvoir acquérir les terrains nécessaires, alors même qu'un PLQ n'est pas toujours en force ou qu'une autorisation n'est pas encore délivrée, avec les complications que cela peut entraîner. Elle formule une deuxième question portant sur la rareté des opportunités disponibles, en soulignant que l'on ne rappelle pas suffisamment à quel point il est exceptionnel de disposer de foncier. Elle rappelle également que la situation actuelle diffère de celle de leurs prédécesseurs, qui bénéficiaient d'une politique de réserve foncière permettant de trouver plus aisément des solutions.

Mme Vavassori répond qu'elle se répète, mais qu'elle souhaite reprendre l'exemple du site du Trèfle-Blanc. Elle rappelle que le projet de loi d'investissement concernant ce périmètre a été voté récemment par la commission des travaux alors que les services de l'Etat ont commencé les négociations bien en amont afin d'obtenir la solution la plus optimale pour les propriétaires, lesquels devaient trouver un nouveau site. Elle indique que les premiers contacts ont lieu dès 2021 et que les échanges se poursuivent régulièrement pour parvenir à un accord, conformément à la demande qui avait été formulée, à savoir la libération des parcelles au 31 décembre 2025.

Elle précise que si l'Etat avait dû attendre le crédit inscrit dans le projet de loi d'investissement, les négociations commencerait seulement maintenant, car il n'est pas possible d'approcher les propriétaires sans disposer d'un moyen financier permettant une acquisition effective si ces derniers acceptent de céder leur bien. Elle souligne qu'il s'agit d'un travail de longue haleine : les équipes négocient avec différents propriétaires pour l'ensemble des projets liés aux politiques publiques, dans le but d'éviter le recours à des moyens coercitifs. Elle rappelle que la négociation nécessite du temps, car elle suppose l'acceptation par le propriétaire de céder son bien, l'identification de ses besoins de relogement, la recherche d'une indemnisation adéquate fondée sur des expertises et la construction d'un accord équilibré.

Elle indique que si les démarches devaient débuter seulement au moment où un budget foncier est adopté dans un projet de loi d'investissement, les opérations prendraient du retard. A l'inverse, lorsque les moyens sont disponibles, les autorisations peuvent être demandées et les sondages effectués, ce qui permet de mettre le foncier à disposition dans de bonnes conditions. Elle conclut qu'attendre systématiquement les projets de loi d'investissement contraindrait l'Etat à réduire le temps consacré aux négociations, ce qui diminuerait les chances d'obtenir des accords amiables et pourrait conduire, en dernier recours, à l'emploi de moyens coercitifs, une pratique que l'Etat de Genève évite précisément en prenant le temps de négocier.

M^{me} Vavassori aborde ensuite la question de l'opportunité et de la rareté foncière. Elle indique qu'il est exact que l'Etat ne dispose pas réellement d'une réserve foncière. Elle précise que l'Etat possède certes des biens hérités ou acquis dans le passé, mais qu'il s'agit très souvent de parcelles situées en zones boisées, en zones agricoles ou dans des secteurs qui ne sont pas constructibles, et qui ne permettent donc pas de répondre aux besoins des politiques publiques.

Elle explique que la capacité de saisir rapidement les opportunités foncières constitue un enjeu majeur. Pour les propriétaires, il est essentiel d'avoir une visibilité sur ce qui va advenir de leur bien et de pouvoir s'entendre avec l'Etat sur leur devenir. Pour l'Etat, il s'agit d'éviter que les parcelles soient successivement vendues et revendues, générant à chaque transaction des plus-values importantes ou, dans certains cas, qu'un propriétaire vende son bien à une famille qui s'y installe, ce qui crée ensuite une situation de dureté foncière.

Elle souligne que cette rareté foncière est une réalité tangible et qu'il est indispensable de disposer des moyens nécessaires pour saisir les opportunités lorsqu'elles se présentent. Elle rappelle que la négociation et la finalisation des accords nécessitent du temps et qu'il est impératif de pouvoir mener ces démarches correctement, tant à l'égard des propriétaires concernés qu'au regard des intérêts de l'Etat.

Un député (UDC) interroge les auditionnés au sujet du renouvellement du droit de superficie du stade de la Praille et demande s'ils disposent d'informations supplémentaires. Il revient également sur les acquisitions foncières et les échanges de terrains, mentionnant le cas du Quai 9. Il indique que de nombreux commerçants sont très inquiets, car ils ont investi dans des fonds, et il demande des précisions quant au lieu de la relocalisation.

M. Walder répond que les négociations concernant le stade de la Praille découlent du droit de superficie conclu entre le canton et les CFF, lequel prévoit que les CFF peuvent, après un certain nombre d'années, relever le montant dû. Il précise que les CFF ont exercé ce droit, ce qui a entraîné des négociations difficiles et approfondies. Il indique qu'une proposition est en voie d'aboutir et qu'elle sera présentée afin de régler ce droit de superficie de manière à alléger les frais de fonctionnement liés à ce contrat. Il précise que cela impliquera un investissement. Il souligne que cet objet ne fait pas partie du présent projet de loi, en raison de sa complexité et de sa spécificité, et qu'il a été décidé de le traiter séparément. Il ajoute que cet objet sera soumis en tout début d'année, car il revêt un caractère urgent.

M^{me} Vavassori apporte des précisions concernant le Quai 9. Elle indique qu'il s'agit d'un projet porté par le département de la sécurité et des migrations pour sa partie liée à la santé. Dans ce cadre, il a été demandé aux services de

trouver une solution permettant de libérer la parcelle afin de rendre possible l'extension de la gare souterraine prévue pour 2029. Elle précise que de nombreuses séances ont lieu avec la Ville de Genève pour identifier un site adéquat. Le lieu retenu se situe à la rue de Montbrillant 3 et 5. Elle ajoute que les discussions portent notamment sur le montant de la soultre que l'Etat devra verser à la Ville de Genève, l'opération reposant sur un échange de parcelles, ce qui a permis de parvenir à un arrangement avec la Ville.

Un député (PLR) demande que soit établi clairement le lien entre le projet de loi et les 93 millions évoqués. Il souhaite comprendre comment l'on passe à un montant de 110 millions.

M^{me} Vavassori explique que l'on n'arrive plus à ce montant, car les 110 millions comprenaient initialement trois enveloppes distinctes. Elle précise qu'il y avait d'abord les 30 premiers millions correspondant aux engagements déjà actés, puis une enveloppe de 50 millions destinée à anticiper les besoins, et enfin 30 millions supplémentaires constituant une marge de manœuvre pour saisir des opportunités foncières. Elle indique qu'en procédant à un nouveau chiffrage détaillé, les directions de projet ont confirmé que, pour les années 2028 et 2029, des besoins supplémentaires existent de manière certaine et ne figuraient pas intégralement dans le projet de loi initial. Elle ajoute que le montant de 93 millions correspond au détail des acquisitions prévues et sécurisées, et qu'il convient de s'arrêter à l'horizon 2028 pour ce qui relève des opérations effectivement prévues et susceptibles de se réaliser dans le cadre des accords en cours.

M. Walder confirme que le montant sollicité s'élève à 60 826 657 francs et précise qu'il est proposé à la place des 110 millions initiaux, car la commission avait demandé que les besoins soient explicités et qu'aucune réserve ne soit constituée. Il indique que ce n'est pas au chef du DT de décider de l'opportunité d'étendre Champ-Dollon ou d'acquérir des terrains pour le football ; ces besoins ont été identifiés et font l'objet de discussions approfondies. Il rappelle que, dans les 50 millions initialement prévus, figuraient les huit ECPS, la question de l'OCV et d'autres éléments annoncés, mais non chiffrés, qui n'ont donc pas été intégrés dans les 60 millions. Il précise également que la réserve destinée aux opportunités a été abandonnée. Il souligne que le département a entendu le message de la commission, qui souhaitait éviter d'intégrer des projets non engagés et de constituer des réserves, et que seuls les besoins chiffrés, avérés et inscrits dans le pipeline ont été retenus.

Le député (PLR) évoque l'exemple du Trèfle-Blanc. Il estime qu'il s'agit d'un cas typique où il était clair qu'un projet allait émerger et que l'Etat procéderait à une acquisition. Il comprend que des moyens aient été

nécessaires pour les terrains de ce secteur. Il souligne toutefois que cette situation ne s'applique pas à l'ensemble des terrains mentionnés. Il cite les Evaux, indiquant ne pas savoir si le projet est toujours d'actualité, ainsi que le pôle football à Versoix, et ajoute qu'il existe des modifications de zones dont chacun connaît la durée et la complexité. Il mentionne également Champ-Dollon, estimant qu'il s'agit davantage d'hypothèses que de besoins avérés. Il considère que, contrairement au Trèfle-Blanc où un consensus existait, plusieurs projets évoqués sont contestés, soit devant la justice, soit dans le cadre de modifications de zone encore non abouties et souvent litigieuses. Il comprend qu'une acquisition puisse être envisagée, mais il doute qu'elle soit nécessaire à ce stade.

Le député (PLR) revient sur les délais de traitement évoqués par M. Walder et conteste qu'il existe un problème. Il demande pourquoi cela n'est pas réglé au moyen de promesses d'achat comportant une clause sous réserve de l'acceptation par le Grand Conseil, pratique courante dans le secteur privé.

M^{me} Vavassori indique qu'il ne s'agit pas simplement de conclure une promesse, mais une promesse avec droit d'emport, qui doit être exercé avant un terme déterminé. Elle précise que cette solution est envisageable, mais que, dans ce cadre, le propriétaire sollicitera généralement le versement d'un acompte, puis de 80% du montant lors de la prise de possession du terrain, le solde étant réglé à l'exécution de la promesse. Elle rappelle que ce type de montage est courant, mais que lorsqu'un propriétaire est directement impacté par un projet et que l'intégralité de sa parcelle doit être acquise par l'Etat, il a besoin de fonds rapidement afin de trouver une solution de relogement. Il ne peut généralement pas attendre le décalage entre la promesse et le versement du solde. C'est, selon elle, la raison pour laquelle ce mécanisme est moins utilisé que dans le secteur privé. Elle ajoute que, dans certains cas, l'Etat peut procéder à l'acquisition et permettre au propriétaire de rester sur place moyennant le paiement d'un loyer convenu, ce qui évite des frais d'entretien jusqu'à la réalisation du projet. Elle précise toutefois qu'en règle générale, un propriétaire souhaite vendre directement et connaître le montant qui lui sera versé, notamment pour organiser son relogement.

M. Walder ajoute qu'un propriétaire dépourvu de toute garantie quant à l'issue d'une transaction ne va pas immobiliser son bien s'il dispose d'alternatives. Il reconnaît qu'en l'absence d'alternatives, la situation peut être différente. En revanche, lorsqu'il existe d'autres options pour le propriétaire, celui-ci vendra son bien à l'acquéreur qui pourra le rémunérer le plus rapidement possible, et il souligne qu'il est essentiel que l'Etat puisse rester compétitif à cet égard.

Le député (PLR) estime que ces propos révèlent un biais consistant à considérer que l'Etat serait un acteur comme les autres sur le marché, ce qui est faux, car sa seule intervention a un impact. Il souligne que lorsqu'un propriétaire est approché par l'Etat, il anticipe une opportunité. Selon lui, le véritable problème, dans l'ensemble des projets présentés, réside dans une mauvaise appréciation du parc immobilier de l'Etat. Il constate que des acquisitions sont prévues, mais demande si l'Etat pourrait, à l'instar de la Ville de Genève, mandater une entité privée chargée d'établir un état précis du parc : surface totale, affectations, coûts par mètre carré, etc. Il relève qu'il n'est pas disposé à accepter les projections pour 2027, 2028 et 2029 sans une vision claire. Il souhaite notamment comprendre comment le parc est géré à l'OCBA et à l'OCLPF.

Mme Vavassori répond que l'OCLPF est responsable des acquisitions foncières. Elle indique qu'un dispositif d'évaluation des parcelles a été mis en place depuis une année afin d'analyser plus précisément le potentiel constructible du patrimoine de l'Etat. Il s'agit d'un travail en cours, mené par un service nouvellement créé le 1^{er} octobre 2024. L'objectif est d'examiner comment optimiser l'exploitation de ce potentiel. Elle précise que la gestion du parc immobilier, pour ce qui concerne les bâtiments, relève de l'OCBA.

Le député (PLR) précise qu'il est prêt à soutenir ce qui concerne l'année 2026, mais que, compte tenu des mesures d'économie mises en place par le Conseil d'Etat, il lui paraît difficile de se prononcer sur ce qui concerne les années postérieures. Les besoins doivent encore être définis, et cette définition interviendra dans la seconde moitié de 2026. Il estime qu'il sera alors tout à fait possible de revenir sur les projets mentionnés si le Grand Conseil est disposé à entrer en matière.

Un député (MCG) pose une question sur les projets non encore chiffrés, et notamment sur le déplacement de l'OCV de Carouge. Il demande où ce service sera relogé et s'il existe déjà des pénalités liées à Carouge.

Mme Vavassori précise qu'aucune pénalité n'a été versée à Carouge, car l'emplacement concerné n'a pas encore été libéré et restera disponible jusqu'en 2030. Elle indique qu'il n'existe donc aucune problématique de pénalité sur ce site. Concernant le déplacement de l'OCV, elle précise qu'une étude de faisabilité est en cours sur différentes parcelles. Elle ne peut fournir plus de détails à ce stade, la recherche de surfaces ayant été menée dans le cadre d'un groupe de travail réunissant plusieurs services. Les besoins de l'OCV ont été chiffrés afin de vérifier la compatibilité des sites étudiés avec l'accueil du public. Plusieurs pistes ont été examinées, mais aucune surface n'a encore été arrêtée.

Discussion et vote de la commission

Deux formulations d'amendement ont été proposées : le premier, présenté par le PLR, reprend les années 2026 et 2027 avec un montant arrondi à 35 millions, et le second, proposé par le département du territoire, prévoit 61 millions.

Un député (PLR) indique que pour le PLR, la situation est claire : il n'y a pas de problème pour les 35 millions, mais il se réjouit que le Conseil d'Etat revienne avec des projets concrets pour le reste.

Un député (UDC) indique que son groupe se rallie à la proposition de 35 millions, considérant qu'il s'agit d'investissements nécessaires qu'il ne convient pas de remettre en cause à ce stade. Il précise que ce montant couvre les années 2026 et 2027 et permettra au département de revenir avec de nouvelles propositions pour la suite.

Un député (LC), un député (LJS) et un député (MCG) indiquent se rallier à la proposition à 35 millions.

Un député (Ve) indique que l'Etat est revenu avec un compromis à 60 millions. Il relève que, d'un côté, la droite met en avant une stratégie économique 2035 axée sur l'attractivité de Genève et la croissance, et que des ECPS sont souhaités, mais que lorsqu'il s'agit de disposer du financement nécessaire pour négocier, planifier et obtenir le meilleur prix pour l'argent public, la droite ne soutient plus ces besoins. Il précise que son groupe votera en faveur du compromis proposé par le Conseil d'Etat, mais se dit effaré par la situation.

Une députée (S) indique que le groupe socialiste est favorable à la proposition du Conseil d'Etat. Elle souligne que, dans un premier temps, cette commission avait demandé au Conseil d'Etat de renégocier et que son groupe salue le travail du conseiller d'Etat dans cette négociation qui a permis de chercher un compromis et de collaborer avec la commission.

Elle précise que la deuxième raison de son accord concerne l'intégration de l'année 2028, en précisant que les efforts pour 2026 et 2027 ont été clarifiés par rapport au premier projet de loi et que 2028 correspond également à la transition vers la nouvelle législature. Cela permet d'assurer la continuité des institutions et d'éviter que le futur titulaire du DT doive renégocier l'ensemble des projets, offrant ainsi une meilleure prévisibilité et favorisant le bon fonctionnement des institutions.

La députée (S) ajoute qu'elle a connu une droite plus pugnace sur les projets. Elle rappelle avoir elle-même collaboré avec des partis de droite pour souligner la nécessité de construire des équipements publics et des logements.

Elle estime que si l'on s'était limité à attendre les recours ou les oppositions, moins de constructions auraient été réalisées dans le canton.

Elle insiste sur la nécessité d'assumer la volonté de réaliser des équipements publics et scolaires. Elle précise que, même si certains projets restent soumis à l'accord des communes, des mesures concrètes doivent être planifiées, notamment pour le football et les équipements publics, y compris l'extension de Champ-Dollon. Elle rappelle que Champ-Dollon doit être rénové et que des solutions ont été étudiées pour reloger les personnes en détention, avec des terrains désaffectés à proximité permettant la construction.

Elle conclut que le contesté à l'époque concernait uniquement la version à grande échelle des projets, et non leur principe. Selon elle, il est important de défendre un Etat agile, capable de se positionner comme interlocuteur et de disposer des moyens nécessaires pour dialoguer avec les propriétaires. Elle avertit que tout retard futur sur les ECPS prévus et le pôle football pourrait impliquer une part de responsabilité de la commission.

Vote

1^{er} débat

Vote sur l'entrée en matière du PL 13646 :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)
Non : 0
Abstentions : 0

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Titre et préambule :

Le PLR propose un amendement au titre.

Vote sur l'amendement du PLR au titre :

PL 13646 ouvrant un crédit d'investissement de 35 000 000 francs pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtrir

Oui : 9 (2 UDC, 3 PLR, 2 MCG, 1 LC, 1 LJS)
Non : 5 (3 S, 2 Ve)
Abstentions : 0

L'amendement au titre est accepté.

art. 1

Le PLR propose un amendement.

Vote sur l'amendement du PLR à l'art. 1 :

Un crédit global de 35 000 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de terrains, de bâtiments, de droits de superficie distincts et permanents, de lots de propriété par étages et de droits à bâtrir.

Oui : 9 (2 UDC, 3 PLR, 2 MCG, 1 LC, 1 LJS)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : 0

L'amendement est accepté.

art. 2 : pas d'opposition, adopté

art. 3 : pas d'opposition, adopté

art. 4 : pas d'opposition, adopté

3^e débat

Vote sur l'ensemble du PL 13646 ainsi amendé :

Oui : 9 (2 UDC, 3 PLR, 2 MCG, 1 LC, 1 LJS)

Non : 0

Abstentions : 5 (2 Ve, 3 S)

Le PL 13646, tel qu'amendé, est accepté.

Vote sur le traitement en urgence en séance plénière du Grand Conseil :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : 0

Abstentions : 0

L'urgence est acceptée.

Conclusion

A l'issue de ses travaux, la commission a reconnu la nécessité pour l'Etat de disposer de moyens pour répondre à des besoins fonciers urgents, notamment pour la réalisation d'équipements publics et scolaires, ainsi que pour anticiper certaines opérations stratégiques. Toutefois, la majorité a estimé que le montant initial de 110 millions, puis celui de 60 millions proposé par le Conseil d'Etat, excédait ce qui pouvait être justifié à ce stade, compte tenu des

incertitudes entourant plusieurs projets et du contexte budgétaire marqué par des mesures d'économie attendues d'ici fin juin 2026.

L'amendement à 35 millions, couvrant les années 2026 et 2027, constitue un compromis équilibré pour plusieurs raisons :

- **Répondre aux besoins avérés et urgents** : ce montant permet de financer les acquisitions indispensables pour des projets déjà engagés ou planifiés, tels que les écoles spécialisées (ECPS), la Goutte de Saint-Mathieu, l'ECG des Cherpines et certaines opérations liées à la relocalisation d'infrastructures publiques.
- **Garantir la continuité des politiques publiques** : il offre à l'Etat la capacité d'agir sans bloquer des projets prioritaires, tout en évitant les retards qui résulteraient d'attendre systématiquement les crédits d'ouvrage.
- **Préserver la flexibilité et la responsabilité budgétaire** : en limitant le crédit à 35 millions, la commission assure une utilisation ciblée des fonds, sans créer de réserve excessive ni engager des montants pour des projets hypothétiques à long terme.
- **Permettre un contrôle parlementaire renforcé** : ce choix oblige le Conseil d'Etat à revenir devant le Grand Conseil pour toute demande supplémentaire, garantissant ainsi la transparence et la maîtrise des investissements.

En conclusion, la majorité de la commission considère que l'amendement à 35 millions répond à l'essentiel des besoins identifiés, tout en respectant les impératifs de prudence financière et de bonne gouvernance. Elle vous invite donc, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter le projet de loi tel qu'amendé, afin de concilier efficacité, anticipation et rigueur budgétaire.

Catégorie de débat préavisée : II (30 min)



PL13646

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 110 000 000 francs pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtrir

COMMISSION DES TRAVAUX 30 SEPTEMBRE 2025

Intervenants

- Raphaëlle Vavassori, directrice, direction de la planification et des opérations foncières, OCLPF-DT
- Anne-Sophie Monico-Collomb, juriste, direction de la planification et des opérations foncières, OCLPF-DT
- Serge Jandeau, directeur, direction administrative et finance, OCBA-DT
- Pascal Aeby, conseiller financier, direction administrative et finance, OCBA-DT



Département du territoire
Office cantonal du logement et de la planification foncière / office cantonal des bâtiments

30/09/2025 - Page 1



INTRODUCTION

➤ Objet :

- Demande de crédit d'investissement du Conseil d'État pour prendre le relais du crédit en cours (L12243)
- Financement d'acquisitions par l'État de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtrir

➤ But :

- Mise en œuvre d'une politique foncière active : besoins identifiés et opportunités d'acquisitions foncières par l'État

SOMMAIRE

- I. Contexte
- II. Historique
- III. Besoins fonciers et objectifs du projet de loi

30/09/2025 - Page 3

I. CONTEXTE (1)

- Nécessité d'une politique foncière optimale de l'État
- Acquisitions foncières pour la réalisation des politiques publiques
- Besoin de locaux pour l'administration cantonale et l'accueil des administrés
- Détentioп de surfaces en pleine propriété favorisée (limitation des locations)
- Raréfaction des terrains – opportunités d'acquisition à saisir rapidement
- Instrument de mise en œuvre du plan directeur cantonal

30/09/2025 - Page 4

I. CONTEXTE (2)

- Renouvellement de la loi 12243, du 22 novembre 2018, complètement dépensée ou engagée à ce jour
- Deux adaptations majeures :
 - **Augmentation du crédit d'investissement en relation avec la multiplication des projets de développement d'infrastructures: 110 millions de francs**
 - Acquisitions de terrains et bâtiments, mais aussi de : ***DDP, lots de PPE et droits à bâtir concourant au même but***
- Constats objectifs :

• Besoins annoncés et chiffrés :	~ 30 millions	27%
• Besoins fonciers annoncés, non définitivement chiffrés :	~ 50 millions	46%
• Enveloppe pour acquisitions foncières par opportunité :	~ 30 millions	27%

30/09/2025 - Page 5

II. HISTORIQUE (1)



30/09/2025 - Page 6

II. HISTORIQUE (2)

De l'usage de la loi 12243, de 2021 au dépôt du PL 13646:

Si l'on tient compte des acquisitions réalisées et de celles relevant d'engagements pris :

- Acquisition d'une 10aine d'objets (terrains et bâtiments) : **22 millions**
 - ➡ réalisation d'équipements publics ; besoins de locaux pour l'administration et ses administrés
- Engagements pour l'acquisition de terrains et bâtiments : **10 millions**
 - ➡ investissements en équipements scolaires et sportifs

Au 31.01.2025, il manque

2 millions

30/09/2025 - Page 7

III. BESOINS FONCIERS ET OBJECTIFS DU PL (1)

➤ Besoins en investissements fonciers de l'État-porteur de projets d'utilité publique, identifiés et chiffrés :

- | | |
|---|----------------------|
| • Manque pour les engagements 2025 | ~ 2 millions |
| • Projets 2025 : | ~ 15 millions |
| • A partir de 2026 (situation au dépôt du PL) : | ~ 13 millions |
| • Soit un total de : | ~ 30 millions |

➤ Besoins pour d'autres projets inscrits dans le plan d'intention des investissements (PII 2026-2035) :

- | | |
|---------------|----------------------|
| • Estimés à : | ~ 50 millions |
|---------------|----------------------|

➤ Nécessité de pouvoir saisir des opportunités foncières :

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| • Enveloppe estimée à : | ~ 30 millions |
|-------------------------|----------------------|

➤ **Besoins portés par ce projet de loi** **110 millions**

30/09/2025 - Page 8

III. BESOINS FONCIERS ET OBJECTIFS DU PL (2)

Nécessité de pouvoir **saisir des opportunités foncières** :

- Contexte de **pénurie** de terrains et forte **concurrence**
- Opportunités à saisir **rapidement** : vente en lien avec une succession ou autres circonstances nécessitant une aliénation ; propositions spontanées de vente à l'État, ...
- **Temporalité** : nécessité d'anticiper les acquisition foncières en amont des lois d'investissement spécifiques pour les équipements publics
- Pour les besoins **d'utilité publique** et de l'administration et ses administrés
- **Besoins croissants** de la population : **équipements** dans toutes les politiques publiques (formation, sécurité, justice, administration, sport,...)

III. BESOINS FONCIERS ET OBJECTIFS DU PL (3)

- Utilisation du crédit de 110 millions → en substitution (au cas pas cas) aux demandes de crédits pour des acquisitions foncières, contenues dans les futurs PL de réalisation (crédits d'ouvrages)
- Extension des objets d'acquisition : terrains et bâtiments, mais aussi DDP, lots de PPE et droits à bâtir:
 - Pour renforcer la capacité de l'État à acquérir en adéquation avec ses besoins
 - Pour plus de flexibilité et réactivité de l'État
 - S'agissant en particulier des DDP : droit de retour, achat ou rachat d'un DDP en fin de contrat

Éléments pour la commission des travaux

28.10.25



POF TRAVAUX LUX

28.10.2025 - Page 1

Rappel commission des travaux du 4 mars 2025

L'office médico-pédagogique (OMP)

L'OMP prend soin du développement et des apprentissages des enfants et des jeunes du canton à **besoins éducatifs particuliers, en situation de handicap ou en vulnérabilité.**

Définitions

Troubles mentaux – troubles du développement – handicap

Un trouble mental se caractérise par une altération majeure, sur le plan clinique, de l'état cognitif, de la régulation des émotions ou du comportement d'un individu. Il s'accompagne généralement d'un sentiment de détresse ou de déficiences fonctionnelles dans des domaines importants. (OMS)

Les troubles du développement sont pluriels : qu'ils s'agissent de la déficience intellectuelle, du trouble du spectre de l'autisme (TSA), des troubles envahissants du développement non spécifié, du retard mental ou de maladies rares. (Education cognitive.ch)

Handicap : personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres. (ONU)

Rappel commission des travaux du 4 mars 2025 (2)

Diversité des structures d'enseignement spécialisé (ES)

Quelques exemples



Classe intégrée (CLI)
= classes dans une école régulière (primaire ou secondaire).



Ecole de pédagogie spécialisée (ECPS)
= école en site propre



Centre de compétences pour déficits visuels



Centre de compétences en surdité



Ecole de formation préprofessionnelle (ECFP)



Ecole d'orientation et de formation pratique (ECOFP)

30.09.2025 - Page 4

Page 3

Rappel commission des travaux du 4 mars 2025 (3)

Les écoles de pédagogie spécialisée (ECPS)

Les écoles de pédagogie spécialisée (ECPS) sont des **petites structures scolaires** autonomes, généralement en site propre, accueillant en moyenne 16 élèves chacune.

Les ECPS sont dotées d'aménagements spécifiques adaptés aux particularités des élèves, à leurs besoins de prises en charge et à leur sécurité.

Les prolongements extérieurs, sous forme de préaux sécurisés, idéalement dans un contexte relativement calme, sont particulièrement importants.



30.09.2025 - Page 7

Page 4

Rappel commission des travaux du 4 mars 2025 (4)

Les écoles de pédagogie spécialisée (ECPS)

Actuellement il existe 62 ECPS sur le canton, réparties sur plusieurs sites.

Il s'agit principalement de maisons individuelles simples ou à caractère patrimonial, dont la **vétusté** peut s'avérer importante.

La typologie de maison unifamiliale n'est plus adaptée à la mission de l'enseignement spécialisé.

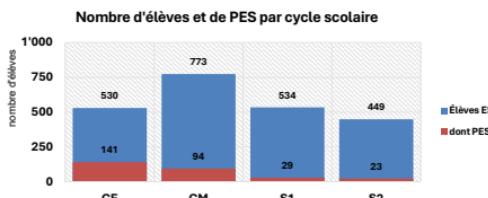
Actuellement sur un total de 2250 élèves de l'enseignement spécialisé, environ 1250 sont accueillis dans des écoles de pédagogie spécialisée (ECPS).



30.09.2025 - Page 8

page 5

Répartition des élèves de l'ES



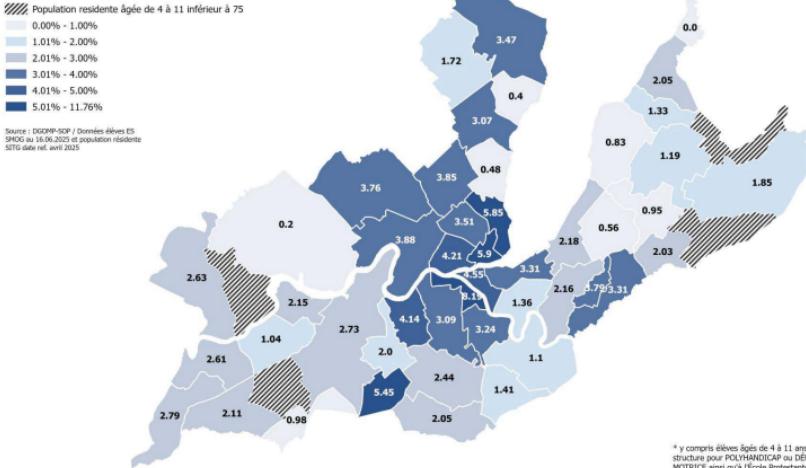
28.10.2025 - Page 6

Réalité de la distribution inégale des élèves de l'ES sur le canton

Proportion d'élèves scolarisés dans l'enseignement spécialisé primaire* en 2025-2026 par rapport à la population résidente âgée de 4 à 11 ans

Nombre d'élèves scolarisés dans l'enseignement spécialisé primaire en 2025-2026 = 1'422

Moyenne canton de Genève = 3.18%



* y compris élèves âgés de 4 à 11 ans et scolarisés dans une structure pour POLYHANDICAP ou DÉFICIENCE SENSORIELLE ET MOTRICE ainsi qu'à l'École Protestante d'Altitude (ÉPA)

Évolution des effectifs et prévisions

**En 2016, il y avait 1'806 élèves contre 2'317 à la rentrée
2025 – progression de 511 élèves soit 28,3 %**

En comparaison en enseignement régulier (EP, CO & ESII),
l'augmentation a été de **13,8%**

D'ici 2031 les effectifs de l'OMP devraient augmenter de 10,4 % soit une progression encore de 234 élèves

La tendance à la hausse sur le long terme ne devrait pas s'infléchir

Orientations de l'école pour toutes et tous

Favoriser la proximité

suivre sa scolarité proche de son domicile et si possible dans l'école du quartier

Renforcer la porosité

(passage entre enseignement régulier – spécialisé)

renforcer le maintien en enseignement régulier et le retour des élèves admis en enseignement spécialisé

Développer des CLI

*orienter une partie des élèves actuellement scolarisés en ECPS en CLI
-> Sollicitation des communes en cours*

Mettre en place des ECPS adaptées

28.10.2025 - Page 9

ECPS adaptés

Certaines situations d'élèves ont besoin d'un environnement spécifique et adapté qui ne peut pas être mis en place dans une CLI

-> Orientations nécessaires en école de pédagogie spécialisée (ECPS)

Avoir des locaux, des professionnels et des projets adaptés et pensés pour ces élèves

Chercher, si possible, à concevoir des ECPS en proximité des écoles régulières

28.10.2025 - Page 10

Situations des ECPS actuellement

Les ECPS sont actuellement au maximum de leurs capacités

La rentrée 2023 a été marquée par une crise notamment liée au manque de locaux

Les deux rentrées suivantes se sont déroulées sous tension également par un manque de locaux

Rentrée 2025 - mise à disposition pour une année par la commune de Vernier du pavillon de l'école des Ranches pour une ECPS

De plus, plusieurs ECPS vont devoir être fermées !

28.10.2025 - Page 11

ECSP existants à fermer

- **ECPS Pailly**

(Châtelaine)

Maison démolie en lien à des chantiers ferroviaires. Une solution de remplacement est en cours de recherche par les CFF, sans succès pour l'heure. Il a été convenu que l'ECPS devait être relogée avant tous travaux à proximité de la parcelle et se basant sur la planification connue à ce jour; le relogement de l'ECPS serait prévu pour l'été 2027 voire fin 2027 et le début des travaux de l'OCT pour début 2028.

Date de fermeture : dès qu'une solution de remplacement est trouvée, en amont des travaux des CFF.

→ Capacité de l'ECPS 10 places – S1 Renforcé

- **ECPS des Evaux**

(Onex)

Maison avec des problèmes d'infiltration d'eau et de moisissures. L'expertise de l'OCBA indique qu'il faut libérer la maison pour une rénovation lourde. Le DIP préfère quitter définitivement ce site, pas adapté. À cela s'ajoute l'intérêt de la Fondation des Evaux pour cet emplacement pour son centre logistique, qui jouxte actuellement l'ECPS qui a besoin d'être repensé et agrandi.

Date de fermeture : à notre connaissance pas de date annoncée -> dès qu'une solution de remplacement est trouvée.

→ Capacité de l'ECPS 12 places - CE Renforcé

- **ECPS de la Pralée**

(Onex)

Densification du site, possible destruction du bâtiment actuel

Date de fermeture : à notre connaissance pas de date annoncée -> dès que le projet de densification du site est validé.

→ Capacité de l'ECPS 14 places – CM Renforcé

28.10.2025 - Page 12

ECSP existants à fermer - suite

- **ECPS de Florissant 1 et 2**
(Malagnou)
Maison de maître qui a été cédée à la CPEG. Les maisons seront maintenues sur site, le chantier va nous obliger à la quitter d'autant plus qu'elles ne sont plus propriété de l'Etat.
Pour mémoire une opération similaire avait eu lieu avec l'ECPS Florence (aussi cédée à la CPEG) qui a été démolie, sans être remplacée (13 places CE hétérogènes).
Date de fermeture : 2031 (date reprise CPEG)
- **Capacité des ECPS 24 places (2x12) - CE Hétérogène**
- **ECPS Petits-Bois**
(Voirets-Plan-les-Ouates)
Maison petite et avec un escalier dangereux, pas assez de sanitaires. La demande de pouvoir quitter ce site a été formulée en 2016.
Date de fermeture : à notre connaissance pas de date annoncée -> dès qu'une solution de remplacement est trouvée.
- **Capacité de l'ECPS 12 places - CE Renforcé**

72 places à fermer dans les années à venir

28.10.2025 - Page 13

ECSP existants qui devraient encore fermer

- **ECPS des Oliviers**
(Charmille)
Bâtiment type pavillon provisoire, inadapté à la prise en charge d'élèves.
- **Capacité de l'ECPS 10 places – S2 Renforcé**
- **ECPS sur le site de Montbrillant**
Deux bâtiments sont vétustes et inadaptés à la prise en charge d'élèves.
- **Capacité de l'ECPS 20 places (2x10) – CE-CM Renforcé**
- **ECPS des Trèfles**
(Thônex)
Bâtiment à proximité de l'autoroute, sécurité des élèves. A fermer lorsque les projets dans la région seront aboutis.
- **Capacité de l'ECPS 10 places – CM Renforcé**

40 places supplémentaires à fermer encore

Au total c'est plus de 110 places qui vont être fermées !

28.10.2025 - Page 14

Synthèse

Évolution des effectifs et prévisions

En 2016, il y a avait 1'806 élèves contre 2'317 à la rentrée 2025 – progression de 511 élèves soit 28,3 %

D'ici 2031 les effectifs de l'OMP devraient augmenter de 10,4 % soit une progression encore de 234 élèves

La tendance à la hausse sur le long terme ne devrait pas s'infléchir

Source SRAD

08.10.2025 - Page 1

Orientations de l'école pour toutes et tous

Favoriser la proximité suivre sa scolarité proche de son domicile et si possible dans l'école du quartier.

Renforcer la porosité
(entre enseignement régulier – spécialisé)
renforcer le maintien en enseignement régulier et la réintroduction des élèves admis en enseignement spécialisé

Développement des CLI
orienter une partie des élèves actuellement scolarisés en ECPS en CLI
→ Scolarisation des communautés en cours

ECPS adaptées

08.10.2025 - Page 1

Situations des ECPS actuellement

Les ECPS sont actuellement au maximum de leurs capacités

La rentrée 2023 a été marquée par une crise notamment liée au manque de locaux

Les deux rentrées suivantes se sont déroulées sous tension également par un manque de locaux
Rentrée 2025 - mise à disposition pour une année par la commune de Vernier du pavillon de l'école des Ranches pour une ECPS

De plus, plusieurs ECPS vont devoir être fermées !

08.10.2025 - Page 1



Les effectifs de l'OMP ont beaucoup augmenté ; cette croissance va se poursuivre

L'école pour toutes et tous est en cours, en logique de proximité

Les tensions et les enjeux demeurent importants sur les locaux

Les ECPS demeurent nécessaires pour certains élèves

Une nouvelle ECPS accueille en principe 15 élèves (150 élèves = 10 ECPS)

28.10.2025 - Page 15

Conclusion

Malgré les efforts engagés pour développer les CLI et construire une école inclusive pour toutes et tous,

la croissance démographique du canton, combinée à celle de l'enseignement spécialisé, exerce une pression croissante sur les structures existantes.

Par ailleurs, l'état de certaines ECPS et les fermetures programmées renforcent ce constat :

le besoin en ECPS, tant en qualité qu'en nombre, doit demeurer une priorité stratégique de l'État

dans le but d'assurer à chaque enfant et à chaque jeune du canton une scolarité en adéquation avec ses besoins.

28.10.2025 - Page 16

ANNEXE 3

De : Jandeau Serge (DT)
À : Carasso Grégoire (GC); Gorgone Stefano (SEC-GC)
Cc : Perucchi Marta (DIP); Aebi Pascal (DT); Vavassori Raphaelle (DT); Monico-Collomb Anne-Sophie (DT); Guerquev Carole (DT)
Objet : COTRAV - examen du PL 13646 - réponse demande du 28/10/2025
Date : lundi 3 novembre 2025 09:53:36
Pièces jointes : [COTRAV_ECPs.pdf](#)

Monsieur le Président de la commission des travaux du Grand Conseil de Genève,
Monsieur le Secrétaire scientifique,

Pour donner suite à la demande de la commission des travaux émise lors de l'audition conjointe du DT et du DIP le 28 octobre dernier dans le cadre de l'examen du PL 13646, vous trouverez en pièce jointe à ce message un document recensant les locaux en sites propres affectés aux besoins de l'office médico pédagogique que le DIP projette de quitter parce qu'ils ne répondent pas de manière adéquate au besoin, qu'ils sont trop vétustes ou qu'ils sont impactés par des projets de densification.

On précise d'emblée, que les opérations de libération de ces biens par le DIP restent à ce jour sans calendrier précis. A ce titre, des réflexions seront menées, en temps voulu, afin d'examiner les solutions les plus adaptées :

- valorisation par une vente; dans la plupart des cas, l'Etat gardera la propriété foncière par le truchement d'un DDP;
- en cas de location et dans la mesure du possible, résiliation du bail conformément à la stratégie immobilière de l'OCBA d'occuper en priorité les locaux propriété de l'Etat ;
- réaffectation du bien à une autre entité pour répondre à un besoin.

Nous relevons par ailleurs que les valeurs des biens listés sont présentées sous deux formes dont les définitions sont explicitées en pied du document joint, soit la valeur nette comptable et la valeur actuelle.

Compte tenu des incertitudes qui grèvent encore le devenir de la plupart des sites, il n'existe pas aujourd'hui de valeur d'expertise de ces biens (valeur dite « de marché »). Ces expertises seront commandées en temps opportun à des mandataires spécialisés, en fonction de l'avancée des dossiers.

En espérant avoir répondu à la satisfaction de la commission et restant à sa disposition pour tout complément d'information, nous vous transmettons, Monsieur le Président, Monsieur le Secrétaire scientifique, nos salutations les plus cordiales.

Serge Jandeau

Directeur

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département du territoire (DT)

Office cantonal des bâtiments (OCBA)

Direction Administrative et Finance

Route des Jeunes 1A – 1227 Les Acacias

Case postale 32 – 1211 Genève 8

Tél. +41 (0)22 546 61 95

Email : serge.jandeau@etat.ge.ch

Code d'acheminement interne: B800ER/OCBA

ANNEXE 4

PLANIFICATION INTENTIONNELLE DES OBJETS À QUITTER PAR L'OFFICE MEDICO-PÉDAGOGIQUE IDENTIFIÉS PAR LE DIP

source: planifica

Date de libération	Site	Adresse	Adressée	Commune	Propriété	Valeur patrimoniale	Nombre de structures	Commentaires DIP	Avenir du site / Réévaluation	Valeur nette comptable*	Valeur actuelle estimée au 1er*
						(pour l'ensemble)				(pour l'ensemble)	
Court terme 2006-2030	EPoS Eaux	Ch. FRANCIS-CHAVAZ 106	1213 CNEIX	EPoS	Sous intérêt	1	12	Une évaluation à jour avec la fondation des Eaux pour faire le suivi et un inventaire pour le site.	Si une évaluation n'est pas réalisée pour le site.	93 164	21 060
Court terme 2006-2030	EPoS Petit-eau	Ch. des VOIRETS 15	1200 BLAANLES-QUATES	EPoS	Sous intérêt	1	12	Prélevé sur l'échéancier de la plus forte valeur pour faire le suivi et un inventaire pour le site.	Si une évaluation n'est pas réalisée pour le site.	93 164	21 060
Court terme 2006-2030	EPoS Petit-eau	Rue du GRAND-LANCY 175	1212 GRAND-LANCY	EPoS	Intérêt	1	12	Prélevé sur l'échéancier de la plus forte valeur pour faire le suivi et un inventaire pour le site.	Si une évaluation n'est pas réalisée pour le site.	24 910	23 060
Court terme 2006-2030	EPoS Virey - 2 pavillons	Ch. DE VIREY 29 R. DU MONTBILLETANT 47	1202 GENÈVE	EPoS	Sous intérêt	1	10	Demarquement de la partie de la route de la gare de Genève qui devait être démolie pour faire place à un nouveau pont en cours.	Demarquement de la partie de la route de la gare de Genève qui devait être démolie pour faire place à un nouveau pont en cours.	821 186	89 000
Court terme 2006-2030	EPoS Olivet 2 pavillons	Rue des FRANCHES 15	1203 GENÈVE	EPoS	Sous intérêt	1	10	Demarquement de la partie de la route de la gare de Genève qui devait être démolie pour faire place à un nouveau pont en cours.	Demarquement de la partie de la route de la gare de Genève qui devait être démolie pour faire place à un nouveau pont en cours.	367 236	54 050
Moyen terme 2006-2030	EPoS Plassée	Rue de FLORISSANT 156A	1221 CONCHES	EPoS	Intérêt	1	14	Date de fermeture à l'issue de la construction de la nouvelle partie de la route de la gare de Genève.	Date de fermeture à l'issue de la construction de la nouvelle partie de la route de la gare de Genève.	869 962	79 060
Moyen terme 2006-2030	EPoS Virey	Rue PETIT-SEIN 60	1226 CHOMEX	EPoS	Sous intérêt	1	2	Deux bâtiments sont utilisés et intégrés à la prise en charge d'élèves.	Deux bâtiments sont utilisés et intégrés à la prise en charge d'élèves.	389 967	85 060
Moyen terme 2006-2030	EPoS Olivet	Ch. des COLOMBIERES 12 Rue de SAINT-LOUP 29	1200 VERSOIX	EPoS	Intérêt	2	24	Bâtiment appartenant à la EPoS (blocs EPoS) avec valeur patrimoniale élevée.	Bâtiment appartenant à la EPoS (blocs EPoS) avec valeur patrimoniale élevée.	1055 819	131 960
Moyen terme 2006-2030	EPoS Olivet I et II	Rue de VALAVRAN 33	1203 BELLEVUE	EPoS	Exceptionnel	1	10	Bâti au programme de l'autoroute gérant des problèmes de sécurité pour les usagers de l'autoroute dans la région voisin abus.	Bâti au programme de l'autoroute gérant des problèmes de sécurité pour les usagers de l'autoroute dans la région voisin abus.	767 160	77 060
Moyen terme 2006-2030	EPoS Virey	Ch. des COLOMBIERES 8	1200 VERSOIX	EPoS	Intérêt	1	16	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	273 496	27 496
Moyen terme 2006-2030	EPoS Virey	Rue des COLOMBIERES 12 Rue de SAINT-LOUP 29	1200 VERSOIX	EPoS	Intérêt	2	21	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	1409 648	274 648
Moyen terme 2006-2030	EPoS Virey	Rue des COLOMBIERES 8	1200 VERSOIX	EPoS	Intérêt	1	16	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	Propriété de l'Estat - valeur patrimoniale élevée.	213 794	27 794
					Nombre d'élèves concernés	14	167				

Définitions :

Valeur nette comptable : investissements réalisés (construction ou acquisition) + investissements utilisés (réinvestissements de rénovation) - amortissements / évalués via la comptabilité financière intégrée (CFI).

Valeur actuelle estimée au 1er : valeur à neuf - vétusté estimée par STRATUS selon des profils de cycles de vie moyens



PL 13646 – Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 110 000 000 francs pour l'acquisition de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtrir

COMMISSION DES TRAVAUX
25 NOVEMBRE 2025



Page 1



INTRODUCTION

o Objet :

- Demande de crédit d'investissement du Conseil d'Etat
- Financement d'acquisitions par l'État de terrains, bâtiments, droits de superficie distincts et permanents, lots de propriété par étages et droits à bâtrir

o But :

- Mise en œuvre d'une politique foncière active (besoins et opportunités d'acquisitions foncières par l'État)

Page 2

ACQUISITION FONCIÈRES POUR LA RÉALISATION DE POLITIQUES PUBLIQUES 2026

Situation au 31 décembre 2025 - Solde disponible L 12243

F 3'028'867

Projets déjà engagés en 2026

Relocalisation Quai Neuf

Échange de parcelles État de Genève – Ville de Genève avec souffle
DSM-DPOF négociations quasiment abouties valeurs revues par la Ville de Genève
Relocalisation nécessaire d'ici 2029 car extension gare souterraine

F 3'000'000

ECPS en PPE – Rambossons- Lancy

Paiement par trois tranches / promesse de vente OCLPF-DPOF (selon convention OCBA-Ville de Genève)

DIP-OCBA Etude en 2024 - Acquisition en 2026 1^{re} tranche

F 1'000'000

Parcelle 7261 Goutte-Saint-Mathieu (GSM) MM. Pilet – Bernex

Acquisition relais dans l'attente de l'adoption du crédit d'ouvrage du CO :
parcelle pour construction d'un établissement scolaire secondaire II
DIP-OCBA acquisition propriété de la famille M. Pilet

F 550'000

Page 3

Parcelle 7365 Goutte Saint Mathieu – Bernex

Acquisition relais dans l'attente de l'adoption du crédit d'ouvrage du CO :
parcelle pour construction d'un établissement scolaire secondaire II
DIP-OCBA propriété de la famille hoirie Bocquet

F 1'050'000

Parcelle 7389 Goutte-de-Saint-Mathieu (GSM) – Bernex

Acquisition relais dans l'attente de l'adoption du crédit d'ouvrage du CO :
parcelle pour construction d'un établissement scolaire secondaire II
DIP-OCBA propriété de Mme Gamba

F 3'000'000

Parcelles 11805, 14105, 12583 Caillat (établissement DIP) – Meyrin

Co-Acquisition avec la commune de Meyrin
DIP Établissement public scolaire ou autre établissement public
DIP-DPOF Propriété Hoirie Large

F 6'600'000

Total nécessaire des acquisitions foncières engagées en année 2026

F 15'200'000

Page 4

ACQUISITION FONCIÈRES POUR LA RÉALISATION DE POLITIQUES PUBLIQUES 2027

Acquisitions nécessaires en année 2027

Parcelles 10151,10152, 11084 ESII Confignon (ECP Cherpines) – Confignon

ECG aux Cherpines

DIP-OCBA acquisition du terrain nécessaire à la construction de l'ECG

F 2'500'000

Autres parcelles ESII Confignon (ECP Cherpines) - Confignon

Parcelle 11826B M. André Venetz

DIP-OCBA acquisition du terrain nécessaire à l'ECG

F 575'000

Pôle Football : relogement Servette FC – Eaux-Onex – Pavillon des Eaux

DCS-OCBA 2ème acompte dès entrée en force autorisation de construire

F 2'722'432

Pôle Football : relogement Servette FC – Eaux-Onex

DCS-OCBA 3ème acompte à la livraison bâtiment

F 4'923'653

Page 5

Parcelle 10517 accès pole Football – Confignon –Pavillon des Eaux

DCS-OCBA – propriété hoirie

F 10'000

Parcelle 2150 – Site Champs Dollon - Choulex

terrain désassujetti stratégique pour le site pénitentiaire de Champ-Dollon

DIN-OCBA - propriété de M. Maggiora

F 489'500

ECPS en PPE - Rambossons, Lancy

ECPS en PPE : paiement par 3 tranches / promesse de vente

(selon projet de convention OCBA-DGV-DIP)

DIP-OCBA-Etude en 2024, acquisition dès 2026. 2ème tranche

F 1'000'000

ECPS FEK av. de Bel-Air – Chêne-Bourg

Développement de 2'156 m2 d'espace dévolu à des ECPS

Dépose de la demande d'autorisation en 2026

DIP-OCBA paiement en trois tranches

F 7'300'000

Total nécessaire des acquisitions foncières en année 2027

F 19'520'585

Total acquisitions foncières 2026 et 2027

F 34'720'585

Page 6

ACQUISITION FONCIÈRES POUR LA RÉALISATION DE POLITIQUES PUBLIQUES 2028**Acquisitions nécessaires en année 2028****Pôle Football : relogement Servette FC - Onex**

Pavillon des Evaux

DCS-OCBA solde final livraison bâtiment à reporter sur nouvelle loi 13646 ->

Attendre décision tribunaux

Rappel : doit permettre libération de Balexert pour réalisation du cycle et donc du pôle foot provisoire aux Evaux

F 547'072

Extension de Champs-Dollon - Si extension Sud

DIN -OCBA demande d'acquisitions de terrains

si variante SUD, conforme au PDcn 2030, 2-3 ans de procédure.

Si variante EST, rajouter 2 ans pour la mise à jour de PDcn.

F 5'944'000

Page 7

PLQ Pré-Bois 30162Échange entre A (Etat de Genève) et C (SPS) soumis à payer par l'Etat de Genève
(gain de 6360 SBP)

OCBA-DPOF Besoin administration cantonale

L'entrée en force du PLQ 2-3 ans

F 7'900'000

ECPS en PPE Rambossons, LancyECPS en PPE : paiement par 3 tranches / promesse de vente OCLPF-DPOF
(selon projet de convention OCBA-DGV)

DIP-OCBA-Etude en 2024, acquisition en 2025. 3ème tranche

F 1'000'000

Pôle Foot Versoix

OCBA-DCS-OU

si absence d'échanges fonciers

F 3'715'000

Rachat du DDP 7369 de FCBACI, parcelle 7284, Bernex

DPOF F 7'000'000

Total nécessaire des acquisitions foncières en année 2028

F 26'106'072

Total acquisitions foncières 2026, 2027 et 2028

F 60'826'657

Page 8

ACQUISITION FONCIÈRES POUR LA RÉALISATION DE POLITIQUES PUBLIQUES 2029

Acquisitions nécessaires en année 2029

Pôle Foot Vernier – Parcels

Chemin des Bouleaux
Périmètre d'accès futur périmètre MZ
DCS-OU-OCBA F 11'000'000

Pôle Foot Vernier-périmètre MZ

DCS-OU-OCBA F 21'970'810

Déplacement OCV

Achat terrain pour 8 ECPS non chiffré

Déplacement Fourrière

non chiffré

Total nécessaire des acquisitions foncières en année 2029

F 32'970'810

Total acquisitions foncières 2026, 2027, 2028 et 2029

F 93'797'467

Page 9



MONTANTS LIÉS AUX ACQUISITIONS FONCIÈRES PAR ANNÉE

Total année 2026 F 15'200'000

Total année 2027 F 19'520'585

Total année 2028 F 26'106'072

Total année 2029 F 32'970'810