

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 2 décembre 2015*

**Projet de loi**  
**modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)**  
**(L 1 35) (Taxe d'équipement)**

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

**Art. 1 Modifications**

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée  
comme suit :

**Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de  
développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des  
objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le  
Conseil d'Etat :

- b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux  
articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à  
édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle.

**Art. 3, al. 2 (nouvelle teneur), al. 9 à 14 (abrogés)**

<sup>2</sup> Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre  
prévoir un ou plusieurs sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de  
plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres  
sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un  
ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher  
et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse, afin de  
mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et  
schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des  
reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du

même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste applicable à ces sous-périmètres.

### **Art. 3A Taxe d'équipement (nouveau)**

<sup>1</sup> La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, cas échéant des superficiaires, aux coûts de réalisation, de modification ou de maintenance des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la loi.

<sup>2</sup> La taxe d'équipement est due par le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire. Elle est fonction de l'importance des constructions projetées. Elle n'excède en aucun cas 2,5% du coût de la construction autorisée.

<sup>3</sup> La taxe d'équipement consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée. Celui-ci est arrêté par le Conseil d'Etat dans le règlement d'application de la présente loi. Il doit équivaloir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton.

<sup>4</sup> Lorsque le débiteur est une entité internationale visée par l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités, ainsi que sur les aides financières accordés par la Suisse en tant qu'Etat hôte, du 22 juin 2007, la taxe d'équipement est calculée sur la base des frais effectifs d'équipement du périmètre concerné.

<sup>5</sup> Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif.

<sup>6</sup> Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961.

### **Art. 3B Fonds intercommunal d'équipement (nouveau)**

<sup>1</sup> Sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, il est institué un Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : Fonds).

<sup>2</sup> Le Fonds est déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.

<sup>3</sup> L'organisation, les modalités de fonctionnement et la surveillance du Fonds sont définies par les statuts annexés à la présente loi.

<sup>4</sup> Le Fonds rend les décisions de taxation, conformément à l'article 3A, les notifie aux débiteurs, et en gère le suivi.

<sup>5</sup> Le Fonds octroie aux communes qui lui en présentent la demande un financement jusqu'à concurrence de 75% des coûts du projet d'équipement, approuvés selon des standards de référence.

<sup>6</sup> Si les circonstances le justifient, le canton peut octroyer un prêt au Fonds en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie.

### **Art. 3C Equipement (nouveau)**

<sup>1</sup> La commune intéressée est tenue d'effectuer les travaux de réalisation, de modification ou de maintenance des voies de communication publiques et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée, cas échéant prévus par le plan localisé de quartier, au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci doivent être terminés au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage.

<sup>2</sup> Si la commune n'a pas entrepris les travaux précités à l'ouverture du chantier, les propriétaires ou superficiaires informent le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie afin qu'il enjoigne la commune de les entamer dans un délai de 6 mois. Si, à l'échéance de ce délai, les travaux n'ont pas débuté, les propriétaires peuvent demander au département, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains, cas échéant selon les plans approuvés par ledit département.

<sup>3</sup> Dans les deux cas prévus à l'alinéa 2, les propriétaires ou superficiaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose, cas échéant selon le plan. Dans un délai de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires ou superficiaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts.

<sup>4</sup> Dans le même délai que celui visé à l'alinéa 1, les Services industriels de Genève sont tenus de réaliser, de modifier ou de maintenir les conduites d'eau et d'énergie visées à l'article 3, alinéa 3, lettre c, de la présente loi.

<sup>5</sup> L'absence de travaux effectués par la commune ne dispense pas les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe d'équipement.

**Art. 4, al. 1, lettres a et c (abrogées, les lettres b et d anciennes devenant les lettres a et b), al. 2 (nouvelle teneur) et al. 3 (abrogé, les al. 4 et 5 anciens devenant les al. 3 et 4)**

<sup>2</sup> A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

**Art. 7 (nouvelle teneur)**

Les modalités de recours prévues par les articles 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, prises sur la base de la présente loi, ainsi qu'à celles du Fonds, prises sur la base de l'article 3A de la présente loi.

**Art. 12, al. 6 et 7 (nouveaux)**

***Modifications du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>***

<sup>6</sup> Les modifications apportées par la loi n° (*à compléter*) modifiant la loi générale sur les zones de développement, du ... (*à compléter*), s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.

<sup>7</sup> Les montants perçus au titre de la taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la modification du ... (*à compléter*), sont versés au Fonds s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de 5 ans à compter de leur perception. Sont déterminantes à cet effet les demandes de rétrocession assorties de toutes les pièces justificatives requises.

**Art. 2 Modifications à une autre loi**

La loi sur les routes, du 28 avril 1967 (L 1 10), est modifiée comme suit :

**Art. 30 Travaux d'office (nouvelle teneur)**

Lorsqu'une commune, mise en demeure par le département de réaliser une voie publique communale, ou de modifier ou d'effectuer la maintenance d'une telle voie, cas échéant prévue par un plan localisé de quartier, conformément à l'article 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 et à l'article 3 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, n'exécute pas les

travaux nécessaires, ceux-ci peuvent être exécutés d'office, par le canton, aux frais de cette commune.

**Art. 3      Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **Statuts du Fonds intercommunal d'équipement**

### **Art. 1 But**

Le Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : Fonds) a pour but de prélever et gérer les taxes d'équipement, ainsi que d'en attribuer le produit.

### **Art. 2 Siège**

Le Fonds a son siège à Genève, auprès de l'Association des communes genevoises.

### **Art. 3 Durée**

La durée du Fonds est indéterminée.

### **Art. 4 Surveillance**

<sup>1</sup> Le Fonds est placé sous la surveillance du Conseil d'Etat, qui approuve les comptes et le rapport de gestion annuels.

<sup>2</sup> La surveillance porte sur l'ensemble des activités et décisions du Fonds. Elle est exercée exclusivement sous l'angle de la légalité.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat, soit pour lui le département chargé de l'aménagement du territoire (ci-après : département), peut procéder en tout temps à toute investigation qu'il juge utile auprès des organes du Fonds.

### **Art. 5 Ressources**

Les ressources du Fonds sont :

- a) les taxes d'équipement, y compris, cas échéant, celles mises à disposition du Fonds conformément à l'article 12, alinéa 7, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;
- b) les intérêts éventuels;
- c) les revenus de ses avoirs;
- d) les dons et subventions éventuelles.

### **Art. 6 Biens du Fonds**

<sup>1</sup> La comptabilité du Fonds est tenue par l'Association des communes genevoises.

<sup>2</sup> Les avoirs du Fonds sont placés dans le respect des normes applicables aux communes.

### **Art. 7 Bénéficiaires**

<sup>1</sup> Les communes peuvent faire appel au Fonds pour obtenir de ce dernier l'octroi de fonds destinés au financement de l'équipement public au sens de

l'article 3A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et de l'article 8 des présents statuts.

<sup>2</sup> Le canton peut également faire appel au Fonds pour obtenir l'octroi de fonds destinés au financement de travaux d'équipement public dans l'hypothèse où les propriétaires demandent au département d'exécuter les travaux d'office, conformément à l'article 3C, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

#### **Art. 8      Objet et principes d'attribution**

<sup>1</sup> Les montants alloués par le Fonds sont destinés au financement des voies de communication publiques. Constituent de telles voies les accès routiers, cyclistes et piétons du domaine public communal qui permettent la desserte d'un périmètre, la circulation et le cheminement en son sein. Les composantes émergées ou enterrées, à l'exception des canalisations des réseaux primaires et secondaires, qui présentent un lien de dépendance fonctionnelle avec la voie, ou en sont l'accessoire, et contribuent à en garantir un usage adéquat font partie intégrante de celle-ci.

<sup>2</sup> Le Fonds n'octroie de financement que dans la mesure où le projet d'équipement est suffisamment documenté.

<sup>3</sup> Les coûts pris en compte doivent être indissociables de la voie et contribuer à son maintien dans le temps ainsi qu'à la sécurité des usagers. Pour le surplus, les coûts précités doivent être constitutifs de la qualité du projet. Les coûts relatifs aux mutations foncières et aux intérêts ne sont pas pris en compte.

<sup>4</sup> Le Fonds établit les modalités de la procédure d'approbation des projets, y compris les standards de référence reconnus permettant d'apprécier les coûts des projets soumis, en application de la présente disposition et en conformité avec l'article 3B, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Ces modalités sont approuvées par l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises.

#### **Art. 9      Organes**

Les organes du Fonds sont :

- a) le conseil;
- b) l'organe de contrôle.

#### **Art. 10     Conseil**

<sup>1</sup> Le conseil est composé de 5 membres dont un représentant de la Ville de Genève et un autre du département.

<sup>2</sup> Une commune ne peut être représentée par plus d'un membre.

<sup>3</sup> A l'exception du représentant de la Ville de Genève, désigné par le Conseil administratif de celle-ci, et du représentant du département désigné par le conseiller d'Etat chargé dudit département, les membres du conseil sont désignés par l'Association des communes genevoises parmi les magistrats communaux en exercice, de façon à assurer une représentation géographique et démographique équitable entre communes.

<sup>4</sup> A chaque renouvellement, le conseil choisit parmi ses membres son président et son vice-président pour une durée de 5 ans.

#### **Art. 11 Compétences**

Le conseil est l'organe suprême du Fonds. Il est investi des compétences les plus étendues pour la gestion et l'administration du Fonds. Il a notamment les attributions suivantes :

- a) il élabore les modalités de la procédure d'approbation des projets;
- b) il statue sur toute demande d'allocation de fonds présentée par une commune ou le canton;
- c) il représente le Fonds en matière administrative et judiciaire et l'engage par signature du président ou du vice-président agissant collectivement avec un autre membre du conseil;
- d) il pourvoit à la bonne gestion et à l'administration du Fonds, notamment en ce qui a trait à la tenue régulière de la comptabilité;
- e) il établit chaque année le budget, le bilan, les comptes et le rapport de gestion.

#### **Art. 12 Durée des fonctions**

<sup>1</sup> Les membres du conseil sont désignés, au début de chaque législature communale, pour un mandat de 5 ans, renouvelable.

<sup>2</sup> En cas de vacance, il est procédé au remplacement pour la durée résiduelle du mandat.

<sup>3</sup> La perte de la qualité de magistrat communal entraîne celle de membre du conseil.

#### **Art. 13 Rémunération**

Les membres du conseil sont rémunérés par jetons de présence dont le montant est fixé par l'Association des communes genevoises.

#### **Art. 14 Vote**

<sup>1</sup> Le conseil ne peut valablement délibérer que si la majorité de ses membres sont présents.



<sup>2</sup> A défaut d'une telle majorité, une nouvelle séance est convoquée et les membres présents peuvent alors délibérer valablement, quel que soit leur nombre.

<sup>3</sup> Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

<sup>4</sup> En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

#### **Art. 15 Séances**

<sup>1</sup> Le conseil se réunit aussi souvent que cela est nécessaire à l'administration ou à la gestion du Fonds.

<sup>2</sup> Le conseil peut être en tout temps convoqué à la requête de 2 de ses membres.

<sup>3</sup> Les délibérations du conseil sont consignées dans des procès-verbaux succincts, mais faisant mention expresse de toutes les décisions, avec indication du vote. Ils sont signés par le président.

#### **Art. 16 Responsabilité**

<sup>1</sup> Les membres du conseil sont responsables envers le Fonds des dommages qu'ils causent en manquant intentionnellement ou par négligence grave à leurs devoirs.

<sup>2</sup> La loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est réservée.

#### **Art. 17 Secrétariat**

Le secrétariat est assuré par l'Association des communes genevoises.

#### **Art. 18 Contrôle**

<sup>1</sup> Le contrôle des comptes du Fonds est confié à une société fiduciaire indépendante désignée par le conseil.

<sup>2</sup> L'organe de contrôle établit un rapport écrit de ses opérations à l'intention du conseil.

<sup>3</sup> Le rapport est transmis au Conseil d'Etat ainsi qu'à l'Association des communes genevoises.

#### **Art. 19 Exercice annuel**

L'exercice administratif et comptable concorde avec l'année civile. Les comptes de clôture sont arrêtés au 31 décembre.

#### **Art. 20 Modification des statuts**

Toute modification des présents statuts doit être approuvée par le Grand Conseil.

**Art. 21      Dissolution**

<sup>1</sup> Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution du Fonds. Il détermine le mode de liquidation.

<sup>2</sup> La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs du conseil.

<sup>3</sup> La liquidation terminée, les biens du Fonds sont dévolus aux communes.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **A. Introduction**

L'obligation générale, pour les collectivités intéressées, d'équiper les terrains à bâtir est ancrée depuis 1979 dans le droit fédéral, tout comme le principe d'une participation financière des propriétaires fonciers à cette fin. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, définit la notion générale d'équipement en ces termes : « *Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées* » (art. 19, al. 1 LAT). Elle précise également les responsabilités d'exécution et de financement des équipements, qui incombent respectivement aux collectivités et aux propriétaires.

A l'instar de la loi sur les eaux (L 2 05), du 5 juillet 1961, pour ce qui est de la partie assainissement de cet équipement de base, la loi générale sur les zones de développement (L 1 35; LGZD) du 29 juin 1957, fixe, au niveau cantonal et pour la zone de développement, les responsabilités relatives aux équipements de voiries et les répartit entre communes, canton et propriétaires en fonction de la typologie des voies.

Subséquentement au renforcement dans le droit cantonal, par la modification législative de 2001, de l'obligation communale d'équiper les terrains à bâtir, les modalités de la contribution des propriétaires fonciers aux coûts d'équipement en voies d'accès adaptées ont été revues. Le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (L 1 35.01; RGZD), du 20 décembre 1978, révisé le 1<sup>er</sup> avril 2004, prévoit ainsi le prélèvement de la taxe d'équipement selon un mode double – soit sur la base d'un montant fixe, soit sur la base des frais connus d'équipement –, couplé à une procédure d'ajustement de la taxe en cas de variations postérieures des éléments de calcul.

De mise en œuvre complexe, le processus de taxation ainsi défini comporte de surcroît plusieurs incertitudes, nécessitant d'être réglées de cas en cas. N'est de plus pas correctement réglée la prise en compte des cas de dérogation à l'obligation d'établir un PLQ – dérogations introduites postérieurement dans la loi, pour des quartiers déjà fortement urbanisés

(révision entrée en vigueur le 29 mai 2004) ou ayant fait l'objet d'un plan de développement de quartier ou d'un concours d'urbanisme et d'architecture (révision entrée en vigueur le 24 novembre 2009).

Dès 2011, des difficultés de gestion croissantes de la taxe d'équipement et les risques en découlant ont été mis en évidence dans le cadre du contrôle départemental interne, puis dans le cadre d'un audit de gestion et de légalité publié en octobre 2012 par la Cour des comptes. Fort de ce constat, le conseiller d'Etat alors chargé du département de l'urbanisme a décidé, en date du 30 octobre 2012, de confier à un groupe de travail la mission de définir des mesures d'amélioration de la gestion de la taxe. L'ensemble du processus de taxation et d'attribution des fonds a ainsi été analysé et ses règles corrigées ou précisées. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2013, une nouvelle pratique administrative est ainsi mise en œuvre.

Pour autant, cette réforme est incomplète. Une révision de la base légale demeure nécessaire afin de renforcer la sécurité juridique, d'accroître l'efficacité, en termes de praticabilité et de coût de perception, d'améliorer la prévisibilité ainsi que d'assurer une équité de traitement pour les contribuables et les communes.

Ainsi, le présent projet de loi consolide sur plusieurs aspects la nouvelle pratique administrative découlant du RGZD. Est ainsi consacré au niveau de la loi le principe d'ores et déjà ancré dans le règlement d'une contribution de l'ensemble des propriétaires ou superficiaires au bénéfice d'une autorisation de construire en zone de développement, en fonction de l'importance de leur projet mais dans les limites d'un taux d'effort plafonné à 2,5% du coût dudit projet – les cas d'exonérations étant réservés. Il en va de même du principe de l'utilisation de cette contribution à la fin de construire, modifier ou maintenir les voies de communication relevant de la compétence communale.

Le projet de loi introduit également une simplification du régime de taxation. Celle-ci s'opérera uniformément, sur la base d'un montant par mètre carré de surface brute de plancher. Ce montant doit correspondre au 75% des coûts d'équipement, déterminés par une moyenne de coûts effectifs, à l'instar de ce que prévoit le RGZD actuel. En effet, l'actuel montant de 40 F/m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) fixé dans le RGZD correspond à un taux de couverture de 75% des coûts effectifs moyens, conformément aux résultats d'études menées en 2001 et 2002 sur un échantillon représentatif de quartiers. Par le mécanisme d'indexation intégré à ce dernier, ce montant a suivi la progression des coûts dans le temps et demeure de ce fait a priori d'actualité. La taxation sur la base des coûts réels PLQ par PLQ n'est par contre pas reprise. Ce mode de calcul engendre des difficultés pratiques importantes et conduit à des inégalités de traitement difficilement justifiables

entre propriétaires, particulièrement dans de grands périmètres de développement. Il n'a de fait été que très rarement appliqué depuis 13 ans.

Pendant de la taxation reposant sur une moyenne de coûts, le projet de loi prévoit la mise en commun des recettes de taxation. Ces dernières sont pour l'heure séparées commune par commune, en fonction de la localisation du projet de construction ayant donné lieu à taxation. Ce système ne permet pas une utilisation optimale des recettes, puisqu'il répond à une logique de découpage administratif et non de besoins en équipement. De fait, il a engendré un phénomène de thésaurisation dans les comptes de certaines communes, alors que des besoins n'étaient pas couverts dans d'autres. Malgré les efforts de simplification des modes d'attribution des fonds dans le cadre de la réforme de la pratique, ce défaut du système n'a pu être que légèrement corrigé.

La loi confie la nouvelle gestion intercommunale de la taxe d'équipement à une fondation de droit public : le Fonds intercommunal d'équipement, dont les statuts sont annexés à la loi. Les principes d'attribution des fonds sont désormais fixés : un taux de couverture jusqu'à concurrence de 75% des coûts, valable pour toutes les communes, ainsi qu'une définition des objets pouvant bénéficier d'une contribution (investissements liés aux dessertes routières, cyclistes et piétonnes sur domaine public communal, à l'exclusion de coûts fonciers et intérêts). La fondation est en outre chargée de définir des standards de coûts d'équipement afin de permettre un traitement efficace et équitable des demandes communales de financement.

Cela permettra de faciliter le recours à ces fonds pour les communes qui en ont besoin et d'éviter la thésaurisation des montants disponibles. Une disposition transitoire permettra toutefois aux communes d'utiliser dans un délai donné les montants qu'elles ont en réserve. Par ailleurs, le canton pourra octroyer un prêt à la fondation dans le cas où une difficulté de trésorerie empêcherait provisoirement de financer des équipements entrant dans le cadre de la loi. Il s'agit cependant là d'une faculté qui est octroyée au Conseil d'Etat, et évidemment pas d'une obligation. Les modalités de ce prêt éventuel seront négociées entre le Fonds et le canton, le cas échéant.

Finalement, le projet de loi renforce les dispositions relatives à l'obligation d'équiper ainsi que les voies d'action en cas de défaut. Il vise à assurer une simultanéité entre travaux d'équipement et de construction d'une parcelle, conformément aux prescriptions du droit fédéral. La procédure ouverte aux propriétaires face à une commune qui ne s'acquitte pas de son obligation d'équiper est de plus simplifiée et étendue aux situations non couvertes par un PLQ. Les propriétaires pourront ainsi plus aisément obtenir d'être autorisés à effectuer eux-mêmes les travaux d'équipement, ou obtenir

du canton qu'il y procède d'office, avec la garantie d'un remboursement et du paiement d'intérêts par les communes défallantes.

Cette révision présente plusieurs avantages par rapport à la situation actuelle. Le premier est celui d'un cadre légal renforcé quant aux principes régissant les questions de l'équipement, des responsabilités des communes et des propriétaires à cet égard, ainsi que l'incorporation des situations constructives ne reposant pas sur un PLQ. La clarté et la simplification de l'ensemble du processus permet aussi une meilleure efficacité et par là-même, une réduction des coûts de perception et de gestion.

Les propriétaires bénéficieront d'une égalité de traitement rétablie, en regard de l'avantage qu'ils tirent ou tireront d'équipements déjà réalisés ou devant l'être, d'une plus grande prévisibilité pour leurs plans financiers. Des délais pour équiper ajustés au calendrier des constructions jouent également en leur faveur, ainsi que le renforcement de leurs moyens d'action en cas de retard par une commune, que leur parcelle soit ou non comprise dans un PLQ.

Le projet de loi sert les intérêts des communes grâce à une disponibilité accrue et plus rapide de fonds. La gestion des fonds au niveau intercommunal permettra également une prise en compte adaptée de la variabilité des besoins et des coûts d'équipement, qu'ils soient liés à des projets d'envergure nécessitant la création ex nihilo d'équipements de base ou à des projets de transformation ou de renouvellement de l'existant.

## **B. Commentaire article par article de la loi**

### ***Article 2 Conditions de l'autorisation***

#### *Alinéa 1, lettre b*

Un renvoi au nouvel article 3A a été ajouté.

### ***Article 3 Plans localisés de quartier***

#### *Alinéa 2*

Etant donné que la réforme vise à garantir que l'équipement des parcelles soit réalisé, respectivement que la taxe d'équipement y relative soit perçue indépendamment de l'adoption ou de l'existence d'un plan localisé de quartier, le siège de la matière figure dorénavant dans un article spécifique, l'article 3A.

*Alinéa 9*

Jusqu'ici, l'emplacement de cet alinéa et des suivants au sein de l'article consacré aux plans localisés de quartier prêtait à confusion. Le siège de la matière figure dorénavant dans un article spécifique, l'article 3C.

*Alinéa 10*

Cet alinéa est abrogé mais son principe a été repris et précisé à l'article 3C, alinéa 2.

*Alinéa 11*

Dans la mesure où l'engagement de la commune à commencer les travaux n'a aucun effet contraignant et que cette étape a pour effet de ralentir le processus, l'obligation de le requérir a été supprimée.

*Alinéa 12*

Le principe prévu par cet alinéa désormais abrogé est repris par le nouvel article 3C, alinéa 2.

*Alinéa 13*

Le nouvel article 3C, alinéa 3, constitue une reprise du texte de cet alinéa qui est supprimé.

*Alinéa 14*

Cet alinéa est supprimé, mais son principe est repris par le nouvel article 3C, alinéa 5.

***Article 3A Taxe d'équipement****Alinéa 1*

Cette disposition constitue la base légale formelle de la taxe d'équipement.

L'alinéa 1 reprend les éléments qui figuraient de manière disparate dans diverses dispositions telles que l'article 4, alinéa 3 LGZD ou les articles 8 et 9 RGZD. L'introduction de la notion de « contribution » vise à préciser que la taxe, qui constitue une charge de préférence, est prélevée également auprès des personnes qui tirent un avantage de l'équipement existant.

Dans le même ordre d'idée, il est expliqué que la taxe n'est pas liée uniquement à la réalisation des infrastructures, mais aussi à leur adaptation et à leur maintenance. En d'autres termes, les propriétaires des constructions qui rendent nécessaires, par exemple, une extension de l'équipement existant participent aux frais qui en découlent.

Par coûts de maintenance, on entend les investissements d'importance qui permettent de rétablir l'infrastructure dans un état adapté à son utilisation. Sont donc exclus les frais d'entretien au sens strict.

Enfin, l'introduction des termes « en particulier » résulte du principe qu'une taxe peut être perçue indépendamment de l'adoption ou de l'existence d'un plan localisé de quartier.

*Alinéa 2*

Cet alinéa constitue un condensé des principes existants, relatifs aux personnes assujetties à la taxe ainsi qu'au calcul et au plafond de celle-ci, énoncés aux actuels articles 10 et 11 RGZD.

S'agissant du calcul de la taxe, le principe d'un montant fixe par mètre carré de surface brute de plancher ainsi que d'un plafond pour chaque taxation individuelle sont dorénavant inscrits au niveau de la loi.

*Alinéa 3*

Cet alinéa vise à fixer la méthodologie qui doit être suivie par le Conseil d'Etat pour déterminer le montant de la taxe par mètre carré de surface brute de plancher à inscrire dans le RGZD. En effet, le Conseil d'Etat doit prendre en compte le 75% du coût moyen des équipements conformément au procédé qui a permis d'aboutir à la fixation du montant actuellement à l'article 11, alinéa 5 RGZD.

*Alinéa 4*

Il est précisé, pour le surplus, que la taxe doit être calculée selon les frais effectifs du périmètre concerné, pour les entités visées par la loi fédérale sur l'Etat hôte, en particulier les organisations internationales et les missions d'Etats étrangers au bénéfice d'un accord de siège. En effet, c'est uniquement à cette condition qu'elle peut être qualifiée de taxe perçue en rémunération de services particuliers rendus, au sens des accords de siège et, partant, prélevée.

*Alinéa 5*

Cet alinéa reprend le contenu de l'actuel article 11A RGZD.

*Alinéa 6*

Cet alinéa reprend le contenu de l'actuel article 9, alinéa 3 RGZD.



**Article 3B Fonds intercommunal d'équipement***Alinéa 1*

Pour opérer la taxation, son prélèvement, ainsi qu'en gérer et en attribuer le produit, il est institué un Fonds intercommunal d'équipement, sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique.

*Alinéa 2*

Le Fonds est déclaré d'utilité publique pour être exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.

*Alinéa 3*

L'organisation et les modalités du Fonds sont définies par les statuts annexés à la loi.

*Alinéa 4*

Cet alinéa précise la compétence du Fonds en matière de taxation, y compris pour les actions qui y sont liées en vue de la perception effective.

*Alinéa 5*

Cet alinéa fixe le principe d'allocation des montants par le Fonds, à savoir jusqu'à concurrence de 75% des coûts d'équipement (équivalence avec le montant de perception de la taxe).

*Alinéa 6*

Il s'agit d'instituer un mécanisme permettant la continuité de la possibilité du financement des équipements de base indépendamment des fluctuations éventuelles de la trésorerie du Fonds.

**Article 3C Equipement***Alinéa 1*

Cet alinéa rappelle le principe posé par le droit fédéral selon lequel les collectivités de droit public sont responsables de l'équipement. Il fixe également les délais, fondés sur le droit fédéral, dans lesquels les travaux doivent débiter et être achevés.

*Alinéa 2*

Cet alinéa reprend pour l'essentiel le principe prévu par l'actuel article 3, alinéa 10, tout en précisant la procédure à suivre dans l'hypothèse où la commune n'a pas rempli son obligation d'équiper.

*Alinéa 3*

Cet alinéa, qui reprend les grandes lignes de l'actuel article 3, alinéa 13, décrit les conséquences consécutives à l'inexécution de l'obligation d'équiper.

*Alinéa 4*

Cet alinéa constitue le pendant du principe selon lequel la taxe est perçue également auprès des propriétaires qui tirent une utilité de l'équipement déjà construit.

*Alinéa 5*

Cet alinéa reprend le principe fixé à l'actuel article 3, alinéa 13.

**Article 4 Règlement de quartier***Alinéa 1, lettre a*

Les modalités de taxation prévues à l'article 3A rendent cette disposition superflue.

*Alinéa 1, lettre c*

Cette disposition est obsolète dans la mesure où la taxe d'équipement vise à couvrir l'équipement technique et non pas les installations d'intérêt public. Sa suppression dissipe toute incertitude.

*Alinéa 2*

Cet alinéa prévoyait une hypothèse où les participations aux frais d'équipement étaient fixées par le Conseil d'Etat. A défaut d'utilité, aussi bien dans le système de perception actuel que dans celui prévu, il convient de la supprimer.

*Alinéa 3*

Le principe d'une taxe, ainsi que son objet et son calcul, sont dorénavant décrits à l'article 3A.

**Article 7 Recours**

La référence au Fonds intercommunal d'équipement est ajoutée, conformément à l'article 3B nouveau, afin d'ouvrir des voies de recours aux débiteurs de la taxe d'équipement.

**Article 12 Dispositions transitoires***Alinéa 6*

Les présentes modifications s'appliquent pour toutes les autorisations de construire délivrées après l'entrée en vigueur des dispositions légales modifiées, ainsi qu'aux autorisations de construire déjà délivrées pour lesquelles la décision de taxation est pendante. Elles s'appliquent également dans les cas où cette décision de taxation a été prise mais la créance n'est pas encore réglée, sur la base du montant déjà facturé.

*Alinéa 7*

Cet alinéa instaure un mode de transition afin d'éviter que les montants perçus et non encore utilisés avant l'entrée en vigueur de la modification ne demeurent en déshérence. Il est également instauré par ce biais un délai permettant aux communes d'utiliser les montants encaissés pour des besoins d'équipement déjà identifiés.

**Loi sur les routes (LRoutes – L 1 10)****Article 30 Travaux d'office**

Cette disposition a été modifiée afin d'actualiser le renvoi à la disposition pertinente de la LGZD.

**C. Commentaire sur les statuts annexés à la loi**

Le projet de loi pose le principe de l'institution d'un Fonds intercommunal d'équipement afin de gérer l'ensemble du mécanisme de la taxe d'équipement (article 3B de la loi et article 1 des statuts). Il en définit également la nature juridique – une fondation de droit public, dotée de la personnalité juridique –, la déclare d'utilité publique et l'exonère de tout impôt.

Les statuts, annexés à la loi et adoptés simultanément à celle-ci, définissent l'organisation, les modalités de fonctionnement ainsi que le mode de surveillance de la nouvelle entité.

Placé sous la surveillance du Conseil d'Etat (article 4), le Fonds est doté d'un conseil (articles 9 et 10) composé de 5 membres : 3 magistrats communaux (assurant une représentation géo- et démographique équitable), 1 représentant de la Ville de Genève et 1 représentant du canton (issu du département chargé de l'aménagement du territoire). Les membres du conseil sont désignés à chaque début de législature (article 12), pour une durée de 5 ans, renouvelable.

Le Fonds, dont la durée est indéterminée (article 3), a son siège auprès de l'Association des communes genevoises (article 2), qui en assure en outre la comptabilité (article 6) et le secrétariat (article 17).

L'administration du Fonds (taxation, encaissement, gestion du contentieux, attributions de financement) est assurée par ses propres soins (article 11), et les frais en découlant sont couverts par ses ressources propres.

Ces dernières sont constituées des nouvelles recettes de taxations, ainsi que de l'apport des comptes communaux préexistants (article 5), conformément aux dispositions transitoires du projet de loi. Afin de parer à une éventuelle insuffisance temporaire de trésorerie, le projet de loi prévoit en outre la possibilité pour le canton d'octroyer un prêt au Fonds, cas échéant.

Le projet de loi fixe le principe d'une couverture par le Fonds jusqu'à concurrence de 75% des coûts approuvés des projets d'équipement. Les statuts précisent quant à eux les règles générales gouvernant l'appréciation des requêtes présentée : complétude des demandes, caractéristiques et typologies des projets éligibles, nature des maîtres d'ouvrage – soit les communes, ou le canton en cas de travaux d'office suite à la défaillance d'une commune à équiper (article 8).

Les statuts confèrent au conseil du Fonds la charge de décliner ces principes généraux en une procédure d'approbation des projets, dont les modalités seront approuvées par l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises (article 8). Le conseil du Fonds aura ensuite le pouvoir de statuer sur toute demande d'allocation présentée (article 11), par des décisions prises à la majorité des membres présents (article 14).

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 3) *Tableau comparatif*

## ANNEXE I



REPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENEVE

### PREAVIS FINANCIER

*Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

1. **Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi**

- ♦ Projet de loi présenté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.
- ♦ Objet : Projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement.
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : 05.15.01.00.421000
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : G02 Aménagement du territoire
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :  
 oui     non    Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mios de F)	Avant PL	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Dès 2023
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total charges</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>0.2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>0.2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :  
 oui     non    Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au projet de budget de fonctionnement dès 2016, conformément aux données du tableau financier.

Si elles ne sont pas inscrites au projet de budget de fonctionnement 2016:

- oui  non - Un amendement au projet de budget 2016 sera déposé.
- oui  non - Un crédit supplémentaire de fonctionnement en 2016 sera déposé.
- oui  non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au plan financier quadriennal 2016-2019.
- x oui  non Autre(s) remarque(s) : Le montant de CHF 200'000 représente 3% perçus par l'Etat sur chacun des encaissements de la taxe d'équipement au titre de frais de dossiers.

Se pose également la question du manque à gagner du transfert du solde dû au commune en terme de gestion de trésorerie de l'Etat (rendement de placement).

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 06.11.2015

Signature du responsable financier :

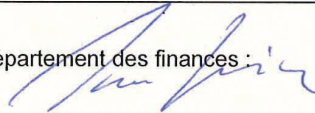


## 2. Approbation / Avis du département des finances

- oui  non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Genève, le : 18.11.2015 Visa du département des finances :



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 13.11.2015.

## ANNEXE 2

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET

Projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (L. 1 35)

## Projet présenté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

(montants annuels, en millions de F)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	dés 2022
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET FONCTIONNEMENT</b>	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

06.11.2015



**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI GENERALE SUR LES ZONES DE DEVELOPPEMENT  
(LGZD) – L. 1 35 (Taxe d'équipement)**

TENEUR ACTUELLE	TENEUR FUTURE
<p align="center"><b>Loi générale sur les zones de développement (LGZD) L. 1 35</b></p> <p align="center"><b>Art. 2 Conditions de l'autorisation</b></p> <p><sup>1</sup> La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat :</p> <p>a) d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement;</p> <p>b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>e</sup> zone résidentielle.</p>	<p align="center"><b>Art. 2, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)</b></p> <p>b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5<sup>ème</sup> zone résidentielle.</p>
<p><b>Art. 3 Plans localisés de quartier</b></p> <p><sup>2</sup> Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre prévoir un ou plusieurs sous-périmètres ou seuls sont fixés la surface brute de plancher, les droits à bâtir des terrains concernés ainsi que, sauf convention particulière couvrant l'ensemble du périmètre, la participation aux frais d'équipements communs couverts par la taxe d'équipement prévue à l'article 4. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher. Les droits à bâtir ainsi que la participation aux frais d'équipements communs qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste applicable à ces sous-périmètres.</p>	<p align="center"><b>Art. 3, al. 2 (nouvelle teneur), al. 9 à 14 (abrogés)</b></p> <p><sup>2</sup> Dans les grands périmètres, les plans localisés de quartier peuvent en outre prévoir un ou plusieurs sous-périmètres ou seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ce ou ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de plans localisés de quartier couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher et les droits à bâtir qui leur sont ainsi assignés. Dans cette hypothèse afin de mieux garantir le principe de l'équivalence des droits à bâtir, le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir peut prévoir des reports, d'un sous-périmètre à un autre, respectivement à un autre secteur du même plan localisé de quartier, de droits à bâtir attachés à des terrains compris dans une même catégorie de zone. L'article 2, alinéa 2, reste applicable à ces sous-périmètres.</p>
<p><sup>3</sup> Dans un délai de 2 ans à compter du dépôt d'une demande définitive d'autorisation de construire fondée sur un plan localisé de quartier entré définitivement en force, la commune intéressée est tenue d'adopter les crédits destinés au financement des travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par ce plan. Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie informe immédiatement la commune du dépôt d'une telle demande d'autorisation. Ce délai est toutefois</p>	<p align="center"><i>Abrogé</i></p>



**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI GENERALE SUR LES ZONES DE DEVELOPPEMENT  
(LGZD) – L 1 35 (Taxe d'équipement)**

<p>suspendu en cas de référendum municipal ou de recours dirigé contre le crédit municipal destiné à financer les travaux d'équipement.</p> <p><sup>10</sup> A l'issue du délai visé à l'alinéa précédent, si l'instruction de la demande d'autorisation est terminée et s'il se déclare prêt à délivrer l'autorisation sollicitée, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, d'office ou sur requête des propriétaires, demande à la commune de s'engager à commencer les travaux nécessaires à la réalisation des équipements prévus par le plan localisé de quartier au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci, une fois commencés, doivent être poursuivis sans interruption.</p> <p><sup>11</sup> La commune dispose d'un délai d'un mois pour produire l'engagement visé à l'alinéa précédent.</p> <p><sup>12</sup> A défaut, les propriétaires peuvent demander au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de mettre la commune défaillante en demeure de les réaliser. Si la sommation demeure sans suite, les propriétaires peuvent demander au département, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains selon les plans approuvés par ledit département.</p> <p><sup>13</sup> Dans les deux cas prévus à l'alinéa 12, les propriétaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose selon le plan. Dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts. Dans ce cas, la taxe d'équipement prévue à l'article 4 est exigible sitôt le remboursement effectué.</p> <p><sup>14</sup> Le délai de 2 ans visé à l'alinéa 9 s'applique également aux Services industriels de Genève pour la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'alinéa 3, lettre c.</p>	<p align="center"><i>Abrogé</i></p> <p align="center"><i>Abrogé</i></p> <p align="center"><i>Abrogé</i></p> <p align="center"><i>Abrogé</i></p> <p align="center"><i>Abrogé</i></p>	<p align="center"><b>Art. 3A Taxe d'équipement (nouveau)</b></p> <p><sup>1</sup> La taxe d'équipement constitue une contribution des propriétaires, le cas échéant, des superficiaires, aux coûts de réalisation, de modification ou de maintenance des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement tel que défini à l'article 3, alinéa 3, lettre a, de la loi.</p> <p><sup>2</sup> La taxe est due par le propriétaire ou le superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation définitive de construire. Elle est fonction de l'importance des constructions projetées. Elle n'exécède en aucun cas 2,5% du coût de la construction autorisée.</p> <p><sup>3</sup> La taxe consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher</p>
---	---	--

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI GÉNÉRALE SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT  
(L.G.ZD) – L. 1.35 (Taxe d'équipement)**

	<p>autorisée. Celui-ci est arrêté par le Conseil d'Etat dans le règlement d'application de la présente loi. Il doit équivoir au 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton.</p> <p><sup>4</sup> Lorsque le débiteur est une entité internationale visée par l'article 2 alinéa 1 de la loi sur l'Etat hôte du 22 juin 2007, la taxe est calculée sur la base des frais effectifs d'équipement du périmètre concerné.</p> <p><sup>5</sup> Le canton, les communes, les établissements ou fondations de droit public sont exonérés des taxes d'équipement liées à la réalisation d'équipements publics du patrimoine administratif.</p> <p><sup>6</sup> Sont réservées les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961.</p>
	<p><b>Art. 3B Fonds intercommunal d'équipement (nouveau)</b></p> <p><sup>1</sup> Sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, il est institué un Fonds intercommunal d'équipement (ci-après : le Fonds).</p> <p><sup>2</sup> Le Fonds est déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.</p> <p><sup>3</sup> L'organisation, les modalités de fonctionnement et la surveillance du Fonds sont définies par les statuts annexés à la présente loi.</p> <p><sup>4</sup> Les Fonds rend les décisions de taxation conformément à l'article 3A, en notifie les débiteurs, et en gère le suivi.</p> <p><sup>5</sup> Le Fonds octroie aux communes qui lui en présentent la demande, un financement jusqu'à concurrence de 75% des coûts du projet d'équipement, approuvés selon des standards de référence.</p> <p><sup>6</sup> Si les circonstances le justifient, le canton peut octroyer un prêt au Fonds en cas d'insuffisance temporaire de trésorerie.</p>
	<p><b>Art. 3C Equipement (nouveau)</b></p> <p><sup>1</sup> La commune intéressée est tenue d'effectuer les travaux de réalisation, de modification ou de maintenance des voies de communication publiques et des systèmes publics d'assainissement des eaux usées et pluviales nécessaires à l'équipement des parcelles concernées par l'autorisation de construire délivrée, cas échéant, prévus par le plan localisé de quartier, au plus tard à l'ouverture du chantier. Ceux-ci doivent être terminés au plus tard à l'achèvement de l'ouvrage.</p> <p><sup>2</sup> Si la commune n'a pas entrepris les travaux précités à l'ouverture du chantier, les propriétaires ou superficiaires informent le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie afin qu'il enjoigne la commune à les entamer dans un délai de six mois. Si, à l'échéance de ce délai, les travaux n'ont pas débuté, les propriétaires</p>

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI GENERALE SUR LES ZONES DE DEVELOPPEMENT  
(LGZD) – L. 1.35 (Taxe d'équipement)**

	<p>peuvent demander au département, soit de procéder d'office aux travaux prévus par la loi sur les routes, du 28 avril 1967, ou la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, soit de leur permettre d'équiper eux-mêmes leurs terrains, le cas échéant, selon les plans approuvés par ledit département.</p> <p><sup>3</sup> Dans les deux cas prévus à l'alinéa 2, les propriétaires ou superficiaires peuvent faire l'avance des frais nécessaires; ces frais sont répartis en proportion des surfaces brutes de plancher constructibles dont chaque parcelle dispose, cas échéant, selon le plan. Dans un délai de six mois à compter de l'achèvement des travaux d'équipement à charge de la commune, celle-ci rembourse aux propriétaires ou superficiaires la totalité de leurs avances de frais, y compris les intérêts.</p> <p><sup>4</sup> Dans le même délai visé à l'alinéa 1, les Services industriels de Genève sont tenus de réaliser, de modifier ou de maintenir les conduites d'eau et d'énergie visées à l'article 3, alinéa 2, lettre c.</p> <p><sup>5</sup> L'absence de travaux effectués par la commune ne dispense pas les propriétaires ou superficiaires du paiement de la taxe d'équipement.</p>
<p><b>Art. 4</b>      <b>Règlement de quartier</b></p> <p><sup>1</sup> Les plans localisés de quartier sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment :</p> <p>a) la répartition des frais de construction des voies de communication et de leur équipement, selon accord préalable avec l'autorité municipale;</p> <p>b) les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande;</p> <p>c) la répartition du coût des terrains destinés à des installations d'intérêt public;</p> <p>d) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixés dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.</p> <p><sup>2</sup> A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.</p> <p><sup>3</sup> En règle générale, les prestations prévues à l'alinéa 1, lettres a et c, sont assurées par le paiement d'une taxe d'équipement calculée en fonction des frais d'équipement</p>	<p><b>Art. 4, al. 1, lettres a et c (abrogées), les lettres b et d anciennes devenant les lettres a et b), al. 2 (nouvelle teneur) et al. 3 (abrogé), l'al. 4 ancien devenant l'al. 3)</b></p> <p><sup>1</sup> Les plans localisés de quartier sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment :</p> <p>a) les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande;</p> <p>b) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixés dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.</p> <p><sup>2</sup> A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.</p> <p><i>Abrogé</i></p>

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI GÉNÉRALE SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT  
(L.G.Z.D) – L. 1.35 (Taxe d'équipement)**

public du quartier considéré, de l'importance et de la destination des constructions et installations projetées.	
<p><b>Art. 7 Recours</b></p> <p>Les modalités de recours prévues par les articles 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie prises sur la base de la présente loi.</p>	<p><b>Art. 7 (nouvelle teneur)</b></p> <p>Les modalités de recours prévues par les articles 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables aux décisions du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, prises sur la base de la présente loi, ainsi qu'à celles du Fonds intercommunal d'équipement, prises sur la base de l'article 3A.</p>
<p><b>Art. 12 Dispositions transitoires</b></p>	<p><b>Art. 12. al. 6 et 7 (nouveaux)</b></p> <p><i>Modifications du &lt;date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement&gt;</i></p> <p><sup>6</sup> Les modifications apportées par la loi n°&lt;à compléter&gt; modifiant la loi générale sur les zones de développement, du &lt;à compléter&gt; s'appliquent à toutes les autorisations de construire délivrées après leur entrée en vigueur, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe.</p> <p><sup>7</sup> Les montants perçus au titre de la taxe d'équipement avant l'entrée en vigueur de la modification du &lt;à compléter&gt;, seront versés au Fonds intercommunal d'équipement s'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande d'allocation dans un délai de cinq ans à compter de leur perception. Sont déterminantes à cet effet les demandes de retrocession assorties de toutes les pièces justificatives requises.</p>