

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 avril 2018 en vue du transfert d'actifs du patrimoine financier au patrimoine administratif, ainsi que du patrimoine administratif au patrimoine financier, dans le cadre de la mise en application du Modèle comptable harmonisé 2 (MCH2).

Rapport de M^{me} Albane Schlechten.

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des finances lors de la séance plénière du 16 mai 2018. Sous la présidence de M^{me} Maria Vittoria Romano, la commission a traité de cet objet sur une soirée, le 29 août 2018. La rapporteuse remercie M. Daniel Zaugg pour les notes de séance.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu les principes d'affectation prépondérante selon l'usage des bâtiments et d'inaliénabilité des bâtiments rattachés au patrimoine administratif;

vu la nécessité de transférer au patrimoine administratif, en raison de leur nouvelle affectation, les bâtiments susmentionnés figurant actuellement au patrimoine financier;

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Les immeubles sis rue Pierre-Fatio 17, boulevard Helvétique 29, chemin de la Source-Saint-Jean 3, avenue de la Concorde 20, chemin du Furet 11, chemin de Sellières 75, rue de la Tour 1, chemin de la Clairière 7, rue du Môle 17, boulevard du Pont-d'Arve 3, rue de Lausanne 126, promenade du Lac 2, chemin de la Bâtie 32, quai du Général-Guisan 5, chemin des Sports, chemin de la Petite-Boissière et rue des Allobroges 33A-35 sont transférés, au 1^{er} janvier 2018, du patrimoine financier au patrimoine administratif, en transitant par le compte des investissements, à leurs valorisations comptables au 31 décembre 2017.

Art. 2. – Les objets figurant à l'article premier seront amortis au moyen de 30 annuités qui figureront dans les budgets de fonctionnement de la Ville de Genève de 2018 à 2047.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'affectation en faveur de tiers de bâtiments destinés à un usage locatif ou de parcelles objets d'un droit distinct et permanent;

vu la nécessité de transférer au patrimoine financier, en raison de leurs affectations, les bâtiments et les parcelles susmentionnés figurant actuellement au patrimoine administratif;

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Les immeubles sis boulevard de la Cluse 95, rue du Nant 35, place de l'Île 1, rue du Fort-Barreau 19, rue Rothschild 30, rue Voltaire 9, rue Butini 1, chemin des Vignes 2, rue de la Tour-de-l'Île, rue du Fossé-Vert et rue Lombard sont transférés, au 1^{er} janvier 2018, du patrimoine administratif au patrimoine financier, en transitant par le compte des investissements, à leurs valorisations comptables au 31 décembre 2017.

Art. 2. – Les terrains objet de droits de superficie distincts et permanents sis quai Wilson 51-52 et quai Wilson 51 sont transférés, valeur 1^{er} janvier 2018, du patrimoine administratif au patrimoine financier, en transitant par le compte des investissements, à leurs valorisations comptables au 31 décembre 2017.

Exposé des motifs

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 des modifications de la loi sur l'administration des communes (LAC) relatives au Modèle comptable harmonisé 2 (MCH2), de nombreux retraitements comptables doivent être effectués. La présente délibération traite de transferts entre actifs du patrimoine financier et actifs du patrimoine administratif.

L'actif du bilan de la commune est divisé entre patrimoine administratif et patrimoine financier. Le règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (RAC) définit ces deux patrimoines à son article 22¹.

¹ **Art. 22 Patrimoine administratif et patrimoine financier**

¹ Le patrimoine administratif est composé des actifs détenus par les communes pour l'accomplissement direct des tâches publiques.

² Le patrimoine financier est composé des actifs détenus par les communes pour en retirer des revenus ou pour valoriser le capital et qui peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques.

Sur la base des critères de l'affectation et de l'aliénabilité (et *a contrario* de l'inaliénabilité), tels qu'ils ressortent de l'article 22 RAC, un reclassement des deux patrimoines a été effectué s'agissant du patrimoine immobilier. Pour les cas mixtes, à savoir un bien à la fois utilisé pour l'exécution directe de tâches publiques et comme objet de rendement, le critère de l'usage prépondérant a été appliqué.

Conformément à la circulaire de juin 2017 émise par le Service de surveillance des communes (SSCO), les immeubles transférés au patrimoine administratif ne feront pas l'objet d'une réévaluation et seront enregistrés à leur valeur comptable au 31 décembre 2017. Cette valeur sera alors amortie sur une période de trente ans en application de l'article 40, alinéa 7, lettre d, du RAC.

Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif (délibération I)

En application des critères susmentionnés, les bâtiments suivants doivent être transférés du patrimoine financier au patrimoine administratif.

N° immeuble	Désignation de l'objet / description	Adresse	Val. Bilan 31.12.2017
1315	Immeuble exclusivement administratif	Rue Pierre-Fatio 17	630 190
1316	Immeuble exclusivement administratif	Boulevard Helvétique 29	7 080 556
1428	Immeuble exclusivement administratif	Chemin de la Source-Saint-Jean 3	2 787 148
1665	Immeuble exclusivement administratif	Avenue de la Concorde 20	4 544 433
1201	Immeuble exclusivement administratif	Chemin du Furet 11	1
3024	Immeuble exclusivement administratif	Chemin des Sellières 75	15 000
1271	Immeuble exclusivement administratif	Rue de la Tour 1	247 443
1656	Immeuble exclusivement administratif	Chemin de la Clairière 7	235 019
3131	Immeuble exclusivement administratif	Rue du Môle 17	0
1124	Immeuble à prépondérance administrative	Boulevard du Pont-d'Arve 3	1 628 413
1850	Restaurant dans parc public (inaliénable)	Rue de Lausanne 126	774 758
1854	Restaurant dans parc public (inaliénable)	Promenade du Lac 2	2 766 760
1852	Restaurant dans parc public (inaliénable)	Chemin de la Bâtie 32	1 096 246
1870	Restaurant sur domaine public (inaliénable)	Quai du Général-Guisan 5	2 370 468
3851	Terrain non bâti sur domaine public (inaliénable)	Chemin des Sports	1
5010	Terrain non bâti sur domaine public (inaliénable)	Chemin de la Petite-Boissière	1
5149	Terrain non bâti (Square école)	Rue des Allobroges 33A-35	1
17 objets du patrimoine financier à transférer au patrimoine administratif 24 176 438			

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier (délibération II)

Vu leurs affectations à usage locatif ou de mise à disposition en faveur de tiers sous forme de droit distinct et permanent (droit de superficie), les bâtiments et parcelles suivants sont transférés au patrimoine financier.

N° immeuble	Désignation de l'objet / description	Adresse	Val. Bilan 31.12.2017
1047	Immeuble locatif	Boulevard de la Cluse 95	1
3250	Parking	Rue du Nant 35	1
1873	Immeuble administratif et commercial	Place de l'Île 1	576 573
3020	Immeuble locatif	Rue du Fort-Barreau 19	3 622 547
3328	Immeuble locatif	Rue Rothschild 30	1 272 646
3343	Immeuble locatif	Rue Voltaire 9	1
3353	Immeuble locatif	Rue Butini 1	81 640
3518	Immeuble locatif	Chemin des Vignes 2	1
3703	Immeuble locatif	Rue de la de Tour-de-l'Île	1
5253	Immeuble locatif	Rue du Fossé-Vert	0
1070	Terrain non bâti	Rue Lombard	1
5106	Droit distinct et permanent	Quai Wilson 51-52	1
5113	Droit distinct et permanent	Quai Wilson 51	0
13 objets du patrimoine administratif à transférer au patrimoine financier 5 553 412			

Les objets rattachés au patrimoine financier ne feront désormais plus l'objet d'amortissements. Ils seront réévalués périodiquement à leur valeur de remplacement par un expert reconnu en application des articles 130 LAC et 38 RAC, ainsi que de la circulaire de retraitement des soldes d'ouverture pour le passage au modèle MCH2 émise par le Service de surveillance des communes. La valeur de remplacement est définie comme le coût d'acquisition actuel d'un actif similaire, neuf ou d'occasion, déduction faite des éventuelles pertes de valeur. Il s'agit du montant qu'il serait nécessaire de payer pour remplacer l'actif en tenant compte de son degré d'usure actuel.

S'agissant de l'évaluation des parcelles objets de droits distincts et permanents, une méthodologie adaptée, basée sur l'actualisation des rentes et de la valeur du terrain à l'échéance, a été retenue.

Séance du 29 août 2018

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative en charge du département des finances et du logement (DFL), M^{me} Nathalie Böhler, directrice de département (DFL), M. Philippe Krebs, directeur adjoint (DFL), et M. Samuel Blanchot, directeur financier (DFIN)

Questions des commissaires

Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif

Les objets transférés vont faire l'objet d'amortissements, qu'en est-il dès lors des augmentations de charges dans le budget de fonctionnement?

Ces éléments, pour la plupart des immeubles, seront amortis sur une durée de trente ans, comme le prévoit le règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (RAC). En parallèle, les amortissements en cours vont se poursuivre selon le calendrier initialement prévu.

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

Est-ce que ces objets perdent leur statut d'inaliénabilité?

Comptablement oui, mais le Conseil administratif ne pourra pas procéder à une vente du patrimoine administratif sans passer devant le Conseil municipal.

Le RAC prévoit cette mesure de protection. Un tel vote est soumis au droit référendaire. Dans les faits, le transfert d'éléments du patrimoine administratif au patrimoine financier n'enlève aucune prérogative au Conseil municipal. Il s'agit d'une reclassification conforme aux nouvelles normes MCH2.

Evaluation du patrimoine financier et de la fortune de la Ville

Comment et à quelle fréquence s'effectuera la réévaluation périodique du patrimoine financier?

La réévaluation aura lieu tous les cinq ans. Le DFL procédera à un appel d'offres pour choisir les mandataires. Les lauréats procéderont à une expertise par tranches annuelles. Le travail à flux continu évitera de devoir procéder à une réévaluation générale tous les cinq ans.

Est-ce que le patrimoine financier et le patrimoine administratif sont comptés dans le bilan de fortune de la Ville?

Oui. Il faut savoir que le premier mandataire (Standard & Poor's) a été rendu attentif au fait que le bilan de la Ville présentait une réserve latente importante. Ses évaluations prennent en compte cette fortune «cachée» due au système MCH1.

En déterminant la valeur de remplacement, le nouveau modèle comptable permettra une valorisation plus proche de la réalité.

Est-ce que la Ville aurait la possibilité de modifier le statut des bâtiments utilisés pour l'accomplissement de tâches publiques? Leur transfert au patrimoine financier aurait-il pour conséquence de déloger les services qui s'y trouvent?

En théorie, le Conseil administratif peut proposer le transfert des bâtiments administratifs au patrimoine financier. La photo présentée par la proposition PR-1295 correspond à l'usage actuel des bâtiments.

Pourquoi les actifs du patrimoine administratif peuvent-ils être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques. S'ils étaient mis en vente, ces objets pourraient-ils conserver leur statut actuel?

Dans ce cas, le Conseil municipal devrait voter leur reclassification au patrimoine financier, puis leur vente. Il faut comprendre que la proposition PR-1295 ne crée rien d'irréversible. Le Conseil municipal aura toujours la possibilité de modifier la classification des actifs de la Ville.

Les transferts proposés dans la proposition PR-1295 répondent à un souci de cohérence. Les reclassifications offriront l'image la plus correcte des deux patrimoines de la Ville.

Le Conseil municipal aura-t-il donc bien le dernier mot sur cette question puisqu'il pourra décider du maintien des actifs dans leur patrimoine actuel?

Oui.

Un commissaire aimerait connaître la valeur de remplacement des bâtiments figurant dans la proposition PR-1295.

Il voudrait pouvoir comparer la valeur de remplacement à la valeur au bilan de ces objets.

Le rapport Acanthe comprend l'évaluation de tous les bâtiments du patrimoine financier. Cela dit, M^{me} Salerno peut renvoyer ces informations à la commission; elles ne changent toutefois rien à la reclassification du patrimoine. Ce n'est pas le montant qui décide du statut des biens, mais la nature de leur usage.

La réévaluation des immeubles figurera quant à elle dans les Comptes 2018. Le Conseil municipal disposera à ce moment-là du bilan d'ouverture.

Vote

Suite à ces différentes réponses, la présidente met aux voix la proposition PR-1295, qui est acceptée à l'unanimité des membres de la commission.