

Date de dépôt : 14 mars 2012

Réponse du Conseil d'Etat

**à l'interpellation urgente écrite de Mme Christina Meissner :
Comment expliquer les conditions de location invraisemblables
acceptées par l'Etat au St Georges Center ?**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 24 février 2012, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

En date du 1^{er} décembre 2010, le Conseil d'Etat répondait de manière très détaillée à l'interpellation urgente écrite (IUE 1065) présentée par le député M. Roger Deneys, le 14 octobre 2010, demandant au Conseil d'Etat de bien vouloir nous communiquer, par département, des informations détaillées pour chaque surface louée (pour rappel: adresse, service(s) hébergé(s), surface en m², prix au m² par an, coût de la location annuelle, échéance du bail).

La réponse du Conseil d'Etat a permis de constater que les loyers payés auprès des tiers pour loger les services de l'Etat représentaient un montant annuel net global de F 52'986'170.85.

Conscient de la volonté de l'Etat de faire des économies, et au vu de la réflexion entamée pour optimiser l'occupation de locaux par ses services (projet OLEG), j'ai demandé par le biais de l'IUE 1078, de connaître, de façon détaillée, l'évolution des surfaces louées et des surfaces en propriété de l'Etat sur les cinq dernières années - y compris celles que l'Etat a accepté de louer et qui ne l'ont pas encore été ?

La réponse du Conseil d'Etat tenait sur une demi-page :

2005	178'513.91
2006	185'278.91
2007	195'543.81
2009	202'048.68
2010	219'751.85

Par contre, l'Etat avouait dans sa réponse son incapacité à retracer l'évolution des surfaces en propriété. Ce qui est assez regrettable, mais n'empêche pas de faire les constats suivants:

L'évolution du nombre de mètres carrés n'a pas fléchi. Depuis le lancement du projet d'optimisation des locaux de l'Etat de Genève (OLEG), l'Etat loue toujours davantage de surfaces, alors que son objectif est de diminuer le nombre de locations et donc le prix payé par mètre carré.

L'Etat payait fin 2010, un loyer moyen de F 241/m². Un chiffre somme toute raisonnable, sauf qu'à y regarder de plus près, on constate que les locations les plus récentes sont également les plus chères. Le prix explose même littéralement en 2010 avec les nouveaux locaux du Pouvoir judiciaire (PJ) à F 923.32/m². Mais il est vrai que ces derniers se situent en vieille ville. La durée du bail est de cinq ans avec un minimum de trente-six mois avant résiliation.

Et là, patatras! Par le biais des journaux, on apprend que l'Etat a signé un bail de quinze ans (!) avec un minimum de cent-vingt mois avant résiliation pour loger ses services dans le nouvel immeuble SI Saint-Georges Center SA pour 5,2 millions de francs par an (soit deux fois plus que les déjà très chers récents locaux du PJ). Au mètre carré, le prix du loyer est d'environ 600 francs, alors que le loyer moyen dans ce quartier est plutôt de 350 francs. Même les banques approchées ont refusé un tel loyer. L'Etat, magnanime, n'a pas hésité à «sauver» le promoteur Thierry Barbier Müller. Celui-là même qui, en 2009, avait financièrement soutenu la campagne électorale du ministre en charge des constructions et de l'immobilier, M. Mark Muller, en lui garantissant un retour sur investissement de 52 millions de francs en dix ans, soit autant que tout ce qu'il paie aujourd'hui par an pour tous ses loyers. L'Etat aurait pu racheter l'immeuble, mais il a préféré le louer à un prix surfait.

Ma question est la suivante :

Le Conseil d'Etat, qui a pour objectif de réduire les coûts des locaux loués par l'Etat, peut-il expliquer les conditions invraisemblables qu'il a acceptées au St-Georges Center ?

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Afin de rénover les bâtiments dont il est propriétaire, l'Etat de Genève a besoin de surfaces pour reloger ses occupants pendant les travaux d'assainissement énergétique et de mises aux normes OLEG.

D'après les éléments en possession du Conseil d'Etat, le bâtiment du St-Georges Center présente les avantages suivants :

- il s'agit d'un bâtiment neuf, disposant de grandes surfaces, construit selon les standards techniques et énergétiques les plus récents;
- sa configuration permet une grande modularité et adaptabilité, offrant rapidement d'excellentes surfaces pour reloger les services impactés par des travaux;
- sa localisation est idéale, puisqu'il est facilement accessible en transports publics et qu'il permet des synergies entre les services de l'administration, qui se trouvent à proximité immédiate, à la rue David-Dufour, à la rue du Stand ou à la rue des Gazomètres.

Proposé exclusivement à la location, à 640 F/m² par an, sans travaux d'aménagements, le propriétaire a, après de longues négociations menées par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), baissé son offre et inclus dans le prix de location les travaux d'aménagement demandés par l'Etat, pour un loyer à 570 F/m² par an.

La location se trouvant dans les prix du marché pour un objet d'un haut standard technique et énergétique, le DCTI a conclu le bail en mai 2011 et sera en mesure de reloger 400 personnes dès 2013; cela permettra, dans un premier temps, de libérer le bâtiment de David-Dufour qui fera l'objet de travaux de désamiantage, puis de rénovation des façades, de surélévation et de mise aux normes OLEG.

Dès assainissement énergétique et mise aux normes OLEG des principaux bâtiments administratifs de l'Etat, l'utilité de cette location, conclue pour une durée de 15 ans, résiliable dès la 10^{ème} année, sera réexaminée.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER