

*Date de dépôt: 9 avril 2002*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi  
du Conseil d'Etat autorisant l'aliénation de 3 immeubles  
propriété de l'Etat de Genève, sis sur la commune d'Onex**

**Rapporteur: M. David Hiler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

L'Etat doit-il ou non se dessaisir de terrains dont il n'a pas à court ou moyen terme un usage bien déterminé ? Est-il préférable de céder des biens immobiliers pour financer indirectement l'acquisition de terrains se prêtant à des opérations rapides et d'une certaine ampleur ? Convient-il au contraire de conserver des petites parcelles qui peuvent être utiles à plus long terme ou simplement servir de monnaies d'échange dans d'autres opérations ? C'est ces questions de fond que pose le présent projet de loi.

Le chef du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, soutenu par le Conseil d'Etat, a fait son choix. Celui-ci est clairement exposé dans le RD 391 (9 juin 1999). On peut notamment lire aux pages 22 et 23 :

« L'Etat doit mener une politique foncière active propre à répondre aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise selon les objectifs définis dans le présent rapport.

» La qualité de son patrimoine doit être améliorée, notamment dans le cadre d'échanges, de remaniements et d'aliénations assorties de emplois.

» Le produit des aliénations doit être affecté à des opérations de remploi, à savoir l'acquisition d'autres biens-fonds nécessaires à la réalisation des objectifs de l'Etat.

» Les opérations d'aliénation suivie de remploi ont également pour objectif de soulager la trésorerie de l'Etat, en permettant de réduire l'importance des demandes d'autorisation d'emprunt relatives aux acquisitions de terrains de réserve. »

Dans ce contexte, il est vrai, le projet de loi 7744 apparaît, à certains égards, comme un cas limite. Il a été étudié par la commission des finances au cours de ses séances des 31 mars, 14 et 21 avril 1999, ainsi que les 15 et 22 septembre. Le chef du département, M. Laurent Moutinot, M. Denis Dufey, secrétaire général du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), et M. Patrick Didier du service des opérations foncières ont présenté le projet de loi et répondu aux nombreuses questions soulevées par les commissaires.

M. Dufey a rappelé les faits suivants. Les parcelles n<sup>os</sup> 507, 1478 et 1801, achetées par l'Etat entre 1978 et 1981, n'ont pas été acquises en vue de réaliser une opération de logements mais en vue de l'aménagement de la rue des Bossons. Ensemble, elles mesurent 1139 m<sup>2</sup>. Il s'agit, selon l'expression utilisée par M. Dufey, d'une « chute de parcelles » puisque la majeure partie d'entre elles ont été cédées au profit du domaine public cantonal. Le Conseil d'Etat propose de vendre ces parcelles à la Caisse de pension de SairGroup, toujours intéressée malgré sa situation un peu particulière, pour finaliser la construction de logements prévus dans le plan localisé de quartier. Le prix de vente est fixé à 677 F le m<sup>2</sup>, soit le maximum admis par l'Office financier du logement.

La réalisation de cette opération passe par l'acquisition de deux autres parcelles, dont les propriétaires ne sont actuellement pas vendeurs. C'est le spectre d'un très long délai de réalisation (plusieurs décennies) qui a décidé le département à opter pour la cession des parcelles.

La volonté du département a suscité bien des interrogations au sein de la commission. Compte tenu du retard pris dans la construction des nouveaux HBM, plusieurs commissaires se sont demandés pourquoi ces parcelles ne pourraient pas être mises à disposition d'une fondation immobilière de droit public. La commission a demandé au chef du département de prendre position concernant l'opportunité pour l'Etat de conserver ses parcelles, soit dans la perspective de réaliser une opération HBM sur l'ensemble du périmètre concerné, soit pour une opération conjointe avec la caisse de pension.

Sensible à ces arguments, le chef du département a admis que l'opportunité d'affecter une partie des droits à bâtir de l'Etat méritait d'être étudiée attentivement. A l'issue de ce réexamen, le département a confirmé sa volonté de se défaire des parcelles concernées.

L'option HBM a été jugée impraticable pour des raisons matérielles. L'Etat est propriétaire de 3 chutes de parcelles pour un total de 1139 m<sup>2</sup>. Pour achever la réalisation du PLQ il reste à construire 3 immeubles sur 5. Les deux premiers ont été réalisés par la Caisse de pension SairGroup. La construction des trois immeubles restant implique l'acquisition de 2 anciennes villas qui sont toujours occupées par leurs propriétaires. Le DAEL négocie depuis longtemps dans l'espoir d'acquérir les deux villas, sans succès toutefois. Par contre, la Caisse de pension de SairGroup a négocié de son côté et prétend être en mesure de conclure avec les deux propriétaires.

Le DAEL ne connaît pas les conditions exactes des négociations entre la caisse de pension et les propriétaires privés, qui gardent une relative discrétion à ce sujet. Si cette négociation aboutissait, la caisse détiendrait la majeure partie du sol. L'Etat resterait ainsi, avec un indice d'utilisation du sol de 1.25, à une surface de plancher de 1400 m<sup>2</sup>, équivalente à la construction de 10 à 15 appartements. Selon le département, cela ne représente pas une opération intéressante du logement social.

Le DAEL n'entend pas vendre s'il n'a pas des garanties que l'opération se réalise. Il faut que le Grand Conseil autorise l'Etat à vendre. De la sorte, le DAEL pourrait conditionner la concrétisation de la vente à une promesse de vente des deux propriétaires.

En conséquence le DAEL n'est pas favorable à s'accrocher au périmètre en question. Il estime que les fonds que l'Etat retireraient de la vente pourraient être réinvestis dans de meilleures conditions ailleurs.

### **Débat en commission**

La discussion qui a suivi a fait apparaître des points de vue divergents. Pour la minorité, l'aspect hypothétique des accords passés entre la caisse de pension et les propriétaires privés s'oppose à ce qu'une décision de vente des parcelles soit prise en l'état. Des doutes ont également été exprimés sur le prix que la caisse de pension serait prête à payer aux propriétaires privés. La minorité n'a pas paru tranquilisée par les propos rassurants des représentants du département rappelant qu'au cas où la transaction atteindrait un montant trop élevé, l'Etat pourrait faire jouer son droit de préemption.

La majorité de circonstance qui s'est formée pour soutenir ce projet de loi développait pour sa part deux types d'argumentation. Pour une partie de la majorité, réservée sur le plan des principes à une trop forte main-mise foncière de l'Etat, la solution la plus rationnelle est de favoriser la construction de logements par la caisse de pension. Selon eux, dans la situation actuelle, la commission n'a que deux choix : « empêcher » ou « laisser-faire ». L'on ne saurait d'autre part assimiler une caisse de pension à des « spéculateurs. » Pour une autre partie de la majorité, l'important est ailleurs: cette opération s'inscrit sans aucun doute dans la politique d'ensemble d'acquisition foncière du chef du département à laquelle ils souscrivent pleinement.

Dans ce contexte, il paraît préférable de laisser le DAEL décider lui-même quels sont les terrains les plus appropriés pour réaliser des opérations HMB ou des coopératives d'habitations et de ne pas le contraindre à conserver des terrains qui pourraient ne pas être utilisables pendant une voire plusieurs décennies. L'idée étant évidemment que l'argent retiré de cette vente soit réinvesti dans l'acquisition de terrains. C'est donc bien la confiance accordée au département qui est au cœur du problème.

### **Vote**

A l'issue de la discussion générale, la commission est entrée en matière sur le PL 7744 par 10 Oui (3 L, 1 PDC, 2 R, 2 Ve, 2 S) et 2 Non (1 AdG, 1 S). Aucun amendement n'a été proposé. Au vote final, le projet de loi 7744 a été accepté par 9 Oui (1 PDC, 3 L, 2 R, 1 S, 2 Ve) 2 Non (1 AdG, 1 S) et une abstention (S).

La majorité de la commission vous recommande donc, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter le projet de loi 7744.

## **Projet de loi (7744)**

**autorisant l'aliénation de 3 immeubles propriété de l'Etat de Genève,  
sis sur la commune d'Onex**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
vu l'article 80A, alinéa 1, de la constitution genevoise,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique**

L'aliénation par l'Etat de Genève des parcelles n<sup>os</sup> 507, 1478, 1801 fe 5  
d'Onex inscrites au patrimoine financier de l'Etat est autorisée.

