

*Date de dépôt: 13 mai 2002*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi  
du Conseil d'Etat relatif à l'inscription au patrimoine financier  
des immeubles et des parkings sis passage Baud-Bovy 2 à 10**

**Rapporteur: M. Alberto Velasco**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission des finances, sous la présidence de M. Philippe Glatz et M. Dominique Hausser, s'est réunie le 29 août 2001, les 6 et 20 février 2002 pour examiner les projets de lois 8507 renvoyés à notre commission par le Grand Conseil.

M<sup>me</sup> Micheline Calmy-Rey, présidente du département des finances, a participé aux travaux de la commission, assistée de :

M. Jean-Paul Pangallo, directeur du budget ;

M. Benedikt Cordt-Møller, directeur général des finances.

## **Rappel**

La Fondation Cité Nouvelle II est une fondation de droit privé, créée en 1962. En sa qualité de bras promoteur de l'Etat de Genève, elle a construit environ 5 300 logements, remis après construction à des organismes privés ou publics.

Dans le cadre de son activité, la Fondation Cité Nouvelle II a notamment procédé, pour le compte et sur ordre de l'Etat de Genève, à la promotion des

terrains de l'ancien Palais des expositions, sis boulevard Carl-Vogt N<sup>os</sup> 72 à 92 et passage Daniel-Baud-Bovy N<sup>os</sup> 2 à 14. Les immeubles du boulevard Carl-Vogt ont été vendus à la CIA. L'immeuble sis passage Daniel-Baud-Bovy N<sup>o</sup> 12 a été vendu à la Fondation d'Habitation à Bon Marché (FHBM), le N<sup>o</sup> 14 a fait l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent, au profit de la Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI).

Ces bâtiments sont actuellement loués sous le régime HLM. Les arcades sont occupées à 54,7 %. La surface commerciale disponible fait l'objet d'une recherche active de relocation. L'état locatif théorique en 2000 est de 2 234 958 F (montant hors subventions HLM et parkings).

Les bâtiments restants, soit ceux sis passage Daniel-Baud-Bovy N<sup>os</sup> 2 à 10 et les parkings, sont construits sur des terrains propriété de l'Etat de Genève. En l'absence de tout droit de superficie, ils sont donc propriété de ce dernier, conformément au principe de l'accessoriété (art. 667 du Code civil). Toutefois, les bâtiments en cause figurent dans les comptes de la Fondation Cité Nouvelle II. **Il s'agit d'une anomalie que le présent projet a pour but de rectifier.**

Le coût de revient de ces immeubles s'est avéré élevé, notamment en raison de la construction au bord de l'Arve de vastes parkings souterrains. Le montant de 56 602 985,30 F retenu pour le transfert correspond à la valeur de ces bâtiments (sans le terrain) et parkings (y compris le c/c interpromotions) au bilan de la Fondation Cité Nouvelle II, soit 70 880 282,95 F à l'actif diminué d'une provision de 14 786 500 F au passif, constituée par la Fondation Cité Nouvelle II, ainsi qu'un montant net (actif) de 509 202,35 F correspondant à divers comptes actifs (actifs transitoires divers 404 657,20 F, débiteurs divers 156 390,20 F) et passifs (créanciers 41 614,05 F, passifs transitoires divers 10 231 F) à régulariser lors de cette opération.

L'opération Daniel-Baud-Bovy laisse apparaître une perte sur fonds propres de 19 412 653,25 F au 31 décembre 2000 dans les comptes de la Fondation Cité Nouvelle II. Cette perte est prise en charge par la Fondation.

En 1999, en vertu du principe de prudence, une provision de 17 millions de francs avait été constituée dans les comptes de l'Etat de Genève afin de parer à d'éventuelles pertes en cas de vente desdits immeubles et parkings.

Les immeubles et le terrain seront vendus à la CIA pour 40 millions de francs.

Sur la base des estimations établies par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) et en tenant compte de l'imbrication des bâtiments et des parkings, la plus-value sur la vente des

immeubles et du terrain à la CIA devrait être de l'ordre de 1,5 million de francs.

## Travaux de la commission

### *Audition de M. Cordt-Møller, directeur général des finances*

M. Cordt-Møller souligne que le but du projet de loi est de régulariser l'opération immobilière Baud-Bovy menée par la Fondation Cité Nouvelle. En ce qui concerne les immeubles, il s'agirait d'une opération blanche, voire une légère plus-value. Par contre, les parkings en sous-sol ont été construits à des prix relativement élevés. Selon un certain nombre d'estimations, si l'Etat revendait lesdits parkings, cela engendrerait une perte dont il est difficile d'évaluer l'ordre de grandeur, d'où la provision de 17 millions de francs, compte tenu des principes de prudence.

A la suite de quoi les commissaires interrogent M. Cordt-Møller sur :

- l'origine de la construction desdits parkings à proximité d'Uni-Mail II prévue également dans le projet.
- les raisons du transfert des immeubles à la CIA. Pourquoi ne pas faire appel à d'autres acquéreurs potentiels ?
- sur la valeur des terrains.

Par ailleurs, les commissaires, constatent avec surprise que l'on ait omis de l'exposé des motifs les discussions de la Commission du logement qui, elle, a planché sur la dissolution de la Fondation Cité Nouvelle II. Ils demandent une présentation du dossier dans sa totalité et souhaiteraient, si le projet de loi est accepté, une garantie que les parkings puissent être loués.

En réponse aux différentes questions soulevées, M. Cordt-Møller souligne qu'il était prévu d'implanter une polyclinique de gériatrie à cet endroit, projet qui a été abandonné par la suite par le Département de l'action sociale et de la santé (DASS). En outre, dans une deuxième étape, la Fondation Cité nouvelle a décidé de construire 5 niveaux de sous-sol, dont 3 effectivement en surnombre, destinés aux habitants du quartier. La recherche de locataires n'a pas abouti, nonobstant les assurances données par le chef du DAEL à l'époque, en ce qui concerne les besoins d'Uni-Mail, 2<sup>e</sup> étape. Il rappelle que la situation actuelle des immeubles et parkings fait suite à une succession de péripéties et qu'il conviendrait soit d'auditionner le DAEL, soit de préparer une réponse écrite aux nombreuses questions soulevées par le projet de loi qui, au niveau du Département des finances, ne représente qu'un compte courant qu'il a été jugé nécessaire de régulariser.

***Audition de la Fondation Cité Nouvelle dans le cadre de la motion 637 A, soit le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion de la Commission du logement « pour le renforcement de la Fondation Cité Nouvelle II »***

*Sont auditionnés : M. Florian Barro, président de la Fondation Cité Nouvelle, et M. Georges Albert, directeur de l'Office cantonal du logement et membre de cette même fondation*

En préambule M. Barro précise qu'il représente ainsi que M. Albert deux des neuf membres de la fondation de droit privé « Cité Nouvelle » qui a construit quelque 5300 logements sur le territoire du canton et qui, depuis la rédaction du rapport du Conseil d'Etat, est en voie de dissolution. En effet, le Grand Conseil a voté la transformation de cette fondation en une fondation de droit public qui a été officiellement créée et dotée de membres – et non pas encore d'argent – mais cela ne saurait tarder puisque le produit de la liquidation de Cité Nouvelle est censé alimenter la nouvelle fondation. En ce qui concerne le transfert au patrimoine financier de l'Etat des bâtiments de Baud-Bovy, ceux-ci ont été construits par la Fondation Cité Nouvelle, au titre de promoteur, mais ils figurent dans ses comptes par une anomalie historique. En effet, en termes de propriété, il s'agit bien de bâtiments qui appartiennent à l'Etat de Genève puisqu'ils sont dûment inscrits au registre foncier comme tel.

Tel que mentionné au cours d'une audition devant la Commission du logement, le but de la Fondation Cité Nouvelle était de faire de la promotion de logements, d'acquérir ou de recevoir des terrains, des immeubles, de les réaliser, de les revendre, soit à des fondations HBM, soit à des institutions de prévoyance, voire quelques reprises à des privés. Au passage, la Fondation Cité Nouvelle réalisait des prestations de promotion et s'attribuait un modeste bénéfice afin de constituer et d'augmenter ses fonds propres. Cette précaution a d'ailleurs permis à la fondation de pouvoir provisionner environ 14,4 millions, sur la promotion Baud-Bovy qui s'est révélée être une promotion déficitaire dans la mesure où le prix de revient se situe à 71 millions alors que la valeur de réalisation oscille autour de 52 millions. La provision de 14,4 millions viendra donc en déduction de ses fonds propres. Pour sa part, la fondation considère que l'activité de promotion n'est pas sans risque. Si, pendant ses quarante années d'activités de promotion, il n'y a pas eu pareil cas d'affaire ratée, il faut bien admettre qu'il y en ait une, à un moment donné, et aller puiser dans les fonds propres pour éponger la dette. Il est donc apparu logique au Conseil de fondation d'assumer les conséquences

de l'affaire Baud-Bovy, bien qu'il faille le rappeler, les terrains appartiennent à l'Etat de Genève.

Actuellement, la Fondation Cité Nouvelle est entrée en liquidation. Elle possède encore un certain nombre d'immeubles dans son patrimoine, dont deux immeubles qui vont être prochainement transformés en coopérative pour autant que les habitants confirment leur désir de l'acquérir sous cette forme. Elle possède également dans ses livres des immeubles aux Communes-Réunies qui ont été rachetés par voie d'enchères et qui sont en cours de rénovation. Une partie de ces immeubles, notamment une galerie commerciale, va être vendue à la commune de Lancy pour en faire un CASS. Après ces différentes opérations ainsi que le transfert de Baud-Bovy, la Fondation Cité Nouvelle cessera ses activités et transférera les actifs et passifs à la nouvelle fondation.

Répondant aux questions des commissaires qui se demandent quand des décisions fautives ont été prises et qui les a prises, M. Albert apporte des précisions historiques. Il indique qu'il s'agit en fait d'une très longue histoire puisqu'il y a dix ans que ces immeubles sont réalisés et que l'assainissement de la situation est en marche depuis cinq ans. En ce concerne les immeubles Baud-Bovy, les problèmes qui ont surgi sont de plusieurs ordres. **Il y a eu d'abord des problèmes liés à l'organisation elle-même de la fondation**, fondation de droit privé, paradoxalement rattachée à un service de l'Etat, en l'occurrence l'Office du logement. Ladite fondation avait pour membres d'éminents représentants puisqu'il y avait à un moment donné trois conseillers d'Etat qui siégeaient au sein du Conseil de la Fondation Cité Nouvelle, au titre de président et de membre, le dernier président étant M. Claude Haegi. MM. Grobet et Joye ont également été membres de cette fondation. En fait, il y a eu une certaine confusion entre une entité de droit privé qui se chargeait de conduire une opération de promotion très importante et la visibilité d'un service fonctionnant sous l'autorité d'une administration. Cette confusion a donné lieu à un certain nombre de dérapages.

**Les parkings notamment ont posé d'énormes soucis, en matière de financement**, d'abord dans la définition du concept. Initialement, il était prévu de faire des parkings à utilisation exclusive des immeubles d'habitation. Ils étaient relativement réduits dans la taille et dans le nombre de places. Le conseil de fondation a jugé bon d'accroître le nombre de places de parkings, notamment en prévision du développement de l'ensemble du périmètre et, en particulier, de l'université qui devait occuper une partie des anciens terrains du Palais des expositions. Il a donc été convenu, à un

moment donné, de transformer ce parking qui était à l'origine de l'ordre de 150 places en un parking de 600 places, rattaché aux immeubles d'habitation. La difficulté est survenue du fait que le périmètre n'était pas encore réalisé et que les besoins n'étaient pas assurés. En outre, cette décision posait, non seulement un problème en termes de stratégie de promotion, mais aussi d'ordre technique. En effet, les parkings sont situés en bordure de l'Arve et il a fallu creuser profondément, ce qui a engendré des surcoûts techniques très importants pour arriver à faire en sorte que ces parkings puissent être suffisamment étanches. De plus, au moment de l'exploitation, on s'est retrouvé, pendant un certain nombre d'années, face à des niveaux de parking entièrement vides (entre trois et cinq). Les habitants qui habitaient en dessus louaient bien sûr quelques places mais non pas les 600 places. D'autre part, lorsque l'université s'est réalisée, elle a aussi souhaité avoir son propre niveau de parking. Tous ces éléments ont fait qu'il y a eu des difficultés de valorisation des parkings de Baud-Bovy.

Dans la phase d'assainissement, la Fondation Cité Nouvelle a proposé une solution consistant à découpler le parking des immeubles d'habitation situés au-dessus et d'en faire un parking public afin de l'ouvrir à tous les utilisateurs du périmètre. Actuellement, les parkings représentent une entité séparée juridiquement. Cette valorisation se met en place progressivement et l'on observe que, d'année en année, l'exploitation s'améliore, d'autant plus que des mesures dissuasives ont été prises dans le périmètre avec l'introduction des macarons. Il est évident cependant que la situation déficitaire de cinq années d'exploitation d'un parking avec des niveaux vides, des intérêts courus, a posé une très grave difficulté au niveau des comptes de la fondation.

**Un deuxième dysfonctionnement a surgi s'agissant de l'occupation des rez-de-chaussée des immeubles** où il y a eu une espèce de valse-hésitation perpétuelle concernant l'affectation des arcades. Pendant un certain nombre de mois, voire d'années, il était question de faire des occupations traditionnelles, commerciales, lorsque subitement le Conseil d'Etat, notamment le DASS, a songé à installer un centre de gériatrie. Ce projet a été abandonné avec des coûts induits importants puisqu'il a fallu reprendre les plans. Tous ces changements ont généré des dépenses inutiles.

**Un troisième aspect qui a posé un certain nombre de difficultés est lié à la présence des TPG sur le site.** En effet, pendant la période entre la fin de l'exploitation du Palais des expositions et la libération de l'espace central, les TPG occupaient les lieux. Dans ce cadre, les délais liés à la réalisation du nouveau centre du Bachet-de-Pesay et à la transformation des dépôts de la Jonction ont finalement retardé fortement les TPG. Il y a eu en fait deux

années de retard que la fondation a dû assumer. D'autres exemples de ce type démontrent qu'un promoteur privé ne se serait jamais permis ce genre de dérapage mais le fonctionnement de Cité Nouvelle était plutôt identifié comme étant le fonctionnement d'un service de l'Etat où l'on donne des ordres et l'on modifie les choix plutôt que de penser aux risques pris par les actes et les décisions, en termes de risques financiers et immobiliers.

M. Barro fait remarquer à la commission que la fondation a tenté de facturer des prestations. Une partie a d'ailleurs été absorbée dans le décompte final d'Uni-Mail. Il est vrai néanmoins que le retard des TPG à quitter les lieux a aussi retardé la mise en valeur correcte des arcades qui ont été longtemps vides et qui, du moins pour un cas, ont provoqué une faillite et une perte de loyer assez conséquente. La fondation a essayé de se retourner contre les responsables de ces problèmes mais sans obtenir le succès total escompté.

Certains commissaires font le constat qu'en définitive le Conseil d'Etat a « squatté » la fondation et que, de fait, il l'a entraînée dans les pires erreurs. En effet, le parking pour l'université n'était certainement pas la volonté de la fondation mais bien celle du Conseil d'Etat et par conséquent c'est une erreur que le Conseil d'Etat lui a fait commettre, la gériatrie également.

En réponse aux différentes réflexions des commissaires, M. Barro reconnaît que le Conseil d'Etat a demandé à la fondation d'étudier ces variantes. Il ajoute que la Ville s'est intéressée à l'exploitation d'une partie des arcades, en prévoyant d'y loger des plasticiens mais le projet n'a pas vu le jour. L'arsenal également s'est intéressé aux locaux mais y a renoncé. On ne dirait pas pourtant que le Conseil d'Etat a systématiquement imposé ses vues et mais il est vrai qu'avec la présence de deux conseillers d'Etat, la discussion de la fondation se limitait à un monologue plus souvent qu'à un échange de vues. Toutefois, pour M. Barro, il ne faudrait pas minimiser la responsabilité des autres membres de la fondation. Pour y être entré en 1992, il a vu les résidus de cette pratique et pense que les membres, autres que les conseillers d'Etat, ont quand même donné leur avis et ont suggéré certaines options. La décision de l'augmentation du nombre des parkings n'était pas une décision du seul Conseil d'Etat mais du Conseil de fondation. Les conseillers d'Etat sont certes intervenus mais c'est une décision qui a fait l'objet d'études de la part de la fondation, d'où la prise de responsabilité de la fondation en termes comptables.

S'agissant du statut de la nouvelle fondation, M. Barro précise à l'encontre des commissaires que la nouvelle fondation porte le nom de « **Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif** » et qu'elle a été créée par une décision du Grand Conseil.

L'arrêté du Conseil d'Etat sur la nomination des membres a été rendu et le Conseil de fondation est en fonction depuis le 4 février dernier. La nouvelle fondation n'est pas encore dotée, ni d'immeubles, ni d'argent et elle souhaite transférer à l'Etat les immeubles mentionnés précédemment. Enfin, le député M. Hiler précise que la fondation réapparaît sous un autre nom mais avec une fonction qui n'est pas celle d'être prioritairement un promoteur mais essentiellement un acquéreur de terrains qui peut construire des projets, voire reprendre des exploitations avec d'autres partenaires.

A la suite de quoi un débat s'engage au sein de la commission concernant la présence de conseillers d'Etat dans les conseils de fondation. Ainsi, pour certains commissaires, s'il est juste de considérer que la faute incombe au Conseil d'Etat, toutefois il ne fait aucun doute non plus que, dans une structure semi-publique de ce type-là, si un conseiller d'Etat en assume la présidence, l'autonomie face à l'Etat est extrêmement faible et cela sans que la commission en tire jamais de leçons.

Profitant de ce débat les commissaires posent les questions suivantes:

- Qui préside le Conseil d'administration de l'hôpital aujourd'hui ?
- Qu'a-t-on fait du projet de loi visant à faire perdre ce droit à un conseiller d'Etat ?
- Si l'on pense donner une certaine autonomie à des établissements, ne faudrait-il pas aussi songer à mettre dans leur conseil d'administration des personnalités autres que des conseillers d'Etat ?

Enfin, il est précisé par certains commissaires que, même si la nouvelle fondation qui va supplanter « Cité Nouvelle » ne maintient pas la présence d'un conseiller d'Etat, il n'en demeure pas moins que, dans d'autres situations, la position du conseiller d'Etat est délicate car il doit défendre les objectifs poursuivis par la loi et céder en même temps à de fortes pressions. Voir le cas notamment de Palexpo et de l'aéroport.

Revenant sur ce point, M. Barro reconnaît que la fondation, si elle avait voulu cultiver totalement l'autonomie vis-à-vis de l'Etat, depuis le moment où elle a commencé la restructuration – c'est-à-dire depuis 1995 – elle aurait dû se comporter de manière moins ouverte vis-à-vis du Conseil d'Etat et du Grand Conseil. Elle aurait pu demander aussi au Conseil d'Etat qu'il reprenne son immeuble et qu'il soit ainsi purgé des comptes de la fondation. Elle ne l'a pas souhaité parce que l'imbrication était telle qu'il fallait démêler l'écheveau. Toutefois, selon M. Barro, quelle que soit la décision finale, les immeubles de Baud-Bovy dont la propriété de l'Etat est c'est là, selon lui, la problématique.

Prenant la parole au sujet des raisons du transfert au patrimoine financier de l'Etat, M<sup>me</sup> Calmy-Rey souligne qu'il ne fait pas de doute qu'il convient de transférer les immeubles Baud-Bovy à l'Etat de Genève puisqu'ils figurent actuellement dans la comptabilité de la fondation alors qu'en réalité ils appartiennent à l'Etat de Genève. Et d'ajouter que ce qui avait fait problème, dans l'examen de la Commission des finances, était le fait d'avoir déjà un acheteur pour ces immeubles.

### **Traitement de la motion 637 A**

A la suite de cette présentation, le président propose que la commission prenne acte du rapport du Conseil d'Etat.

Constatant que les pouvoirs publics ont perdu, de manière générale, une vingtaine de millions dans cette affaire, les commissaires rappellent que la commission, lors du premier débat sur le projet de loi 8507, avait déjà demandé que le président adresse une note à la Commission de contrôle de gestion, afin qu'elle investigue sur l'affaire Baud-Bovy dès l'instant où la Commission des finances n'a pas les moyens de le faire. Et de souligner qu'actuellement elle a l'avantage d'avoir un support supplémentaire puisque, à l'époque, la motion n'avait pas été déposée. C'est la raison pour laquelle les commissaires proposent le transfert du rapport de la motion M 637 à la Commission de contrôle de gestion afin d'établir les responsabilités

A la suite de quoi, le président met aux voix le renvoi de la motion M 637-A à la Commission de contrôle de gestion.

### **La proposition de renvoi la motion 637 à la Commission de gestion est acceptée à l'unanimité.**

*(N. B. du SGC : le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la M 637-A a été renvoyé à la Commission de contrôle de gestion lors de la séance du Grand Conseil du 21 février 2002).*

### **Suite des travaux sur l'étude du projet de loi PL 8507**

***Audition de la Fondation Cité Nouvelle et de l'Office cantonal du logement dans le cadre du projet de loi PL 8507***

*Sont auditionnés : M. Florian Barro, président de la Fondation Cité Nouvelle, et M. Georges Albert, directeur de l'Office cantonal du logement*

En préambule, M. Barro souligne que la motion 637 A lui a donné l'occasion d'informer la Commission que l'objectif du PL 8507 était de régulariser une situation qui n'était pas conforme au plan comptable de la Fondation Cité Nouvelle et qu'elle avait en quelque sorte héritée. Les rapports de gestion de la fondation ont été, soit intégrés dans le rapport du Conseil d'Etat, soit mis à disposition des députés, s'agissant du plus récent. Ils font état de cette anomalie. Ensuite, il indique que le PL 8507 demande formellement que les immeubles de Baud-Bovy soient rapatriés dans la comptabilité de l'Etat et qu'ils ne figurent plus dans la comptabilité de la fondation. Pour le surplus, le mandat des membres de la Fondation Cité Nouvelle s'arrête le 28 février. Trois liquidateurs ont été nommés. Ils ont pour mission de liquider les affaires courantes de la Fondation Cité Nouvelle et de transférer les actifs et passifs qui resteront à la nouvelle fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif.

M. Albert indique, partant de chiffres ronds, que les immeubles et les parkings apparaissent dans les comptes de la Fondation Cité Nouvelle pour un montant de 71 millions, le terrain n'étant pas compris parce que propriété de l'Etat. La fondation a décidé ensuite de provisionner un certain nombre de pertes pour un montant de l'ordre de 14 millions. C'est donc un montant de 56 millions, pour la valeur des immeubles et des parkings, qui apparaît dans le cadre du transfert au patrimoine financier de l'Etat (33 millions pour la partie immeubles et 23 millions pour la partie parkings). Il convient de rappeler la séparation entre les immeubles et les parkings qui a été faite pour transformer ces derniers en parkings publics, actuellement exploités par la Fondation des parkings. Les locataires des immeubles au-dessus détiennent des abonnements pour occuper certaines places. Le PL 8507 aura pour conséquence que les immeubles d'habitation et les parkings, comme l'a rappelé M<sup>me</sup> Calmy-Rey, apparaîtront dans les comptes de l'Etat tout en sachant qu'ils doivent être vendus. L'Etat n'a effectivement aucun intérêt à les garder dans son patrimoine et il est entré en négociation avec la CIA pour trouver une modalité d'accord de reprise. La raison en est que la CIA est déjà propriétaire d'autres immeubles sur le côté boulevard Carl-Vogt. D'un point de vue de gestion, la CIA est intéressée à agrandir son parc immobilier à cet endroit. Le prix qui a été contrôlé au sein de l'Office du logement a été fixé à 40 millions pour la vente à la CIA et il comprend à la fois les immeubles et le terrain. Le montant de 33 millions représente ainsi la valeur estimée des immeubles et la CIA est d'accord de les reprendre à ce prix. Il s'agit de comprendre que la difficulté est liée au fait que ce sont des immeubles habités depuis dix ans par des locataires qui paient un loyer et que l'état locatif a été fixé par l'OCL. Il est évident que la valorisation des immeubles

doit tenir compte du niveau des loyers appliqués et du mode de subventionnement, puisqu'une subvention à l'exploitation est versée dans le cadre de la LGL et du régime HLM. La difficulté réside dans le fait de reprendre toutes les dispositions de subventionnement pour mettre la CIA au bénéfice d'accords qui n'ont jamais été passés. En effet, il n'y a jamais eu d'arrêté définitif fixant l'exploitation des immeubles dans l'attente de connaître le propriétaire. C'est la raison pour laquelle il devient relativement urgent de clarifier cette situation. Cité Nouvelle n'est précisément pas propriétaire desdits immeubles, même s'ils figurent dans sa comptabilité.

## **Discussion**

### *Rendement des parkings*

Un commissaire rappelle que la commission, lors de sa dernière séance, a convenu de demander à la Commission de contrôle de gestion de se pencher sur l'historique afin de déterminer dans quelles conditions se sont passées ces différentes opérations, notamment l'intervention de l'Etat qui a mené à un certain nombre de pertes. S'agissant des chiffres avancés par le département, il observe que le montant de 40 millions correspond effectivement à une valeur de rendement, compte tenu de l'état locatif. Par contre, que représentent les 23 millions pour les parkings, s'agissant de la valeur de rendement ?

Le département souligne que c'est précisément là que réside la difficulté. Le montant de 23 millions pour les parkings représentant une valorisation conforme à une exploitation normale, le problème est lié au fait que l'exploitation des parkings a été très difficile dans le sens où, pendant presque trois ou quatre ans, trois niveaux sur cinq étaient inoccupés et inexploités. De ce fait, le département confirme la perte très importante liée aux parkings. Il tient à souligner que la décision de la fondation de transformer ce parking en parkings publics dans le cadre de l'assainissement de la situation était la voie qu'il fallait choisir pour les rentabiliser. En effet, on constate une nette amélioration, entre l'exploitation de l'année dernière et celle de cette année, puisque le chiffre d'affaires résultant de la location des places était de 562 000 F en 2001 (comptes 2000), alors qu'il se situe à 723 209 F en 2002 (comptes 2001). On voit donc que, d'un exercice à l'autre, il y a une amélioration de près de 50% et elle devrait se poursuivre pour autant que les différentes mesures de police (macarons, zone bleue) produisent leur effet. Au sujet de la valorisation, le département tient à faire remarquer que, si l'on devait la faire sur la base du rendement de ce parking, il est évident qu'on arriverait à des chiffres de l'ordre de 15 à 18 millions. Et

de rappeler que l'Etat de Genève a provisionné 17 millions dans le cadre de pertes qui pourraient être liées à une sous-valorisation de la partie de l'immeuble réservée aux parkings. Par ailleurs, la fondation ayant déjà pris en charge 14,4 millions pour assainir la situation, il ne resterait plus que l'assainissement de la situation des parkings qui, avec le temps, va s'améliorer, encourageant ainsi la Fondation des parkings, qui est intéressée à l'exploitation, à se porter acquéreur si le chiffre d'affaires s'améliore.

M<sup>me</sup> Calmy-Rey tient à préciser que le projet de loi vise à transférer les immeubles et les parkings, et que la CIA est intéressée à ne reprendre que les immeubles pour l'instant. En ce qui concerne les parkings, il n'y a pas encore de discussion avec la Fondation des parkings. En effet, elle précise que la situation n'est pas favorable puisque les parkings sont en cours de valorisation. La dernière offre de la Fondation des parkings se situant à 14 millions, ce qui est encore loin des 23 millions, il convient, selon M<sup>me</sup> Calmy-Rey, d'attendre une nouvelle offre de la part d'autres sociétés également.

### ***Surdimensionnement des parkings***

Observant qu'il y a beaucoup plus de place de parkings que de locataires dans l'immeuble, les commissaires posent la question de savoir :

- s'il est prévu dans les baux, pour les appartements, l'obligation de prendre un parking,
- qu'elle est la logique qui a présidé à la décision d'imposer un nombre de places de parkings supérieur au nombre prévisible d'habitants dans le périmètre, notamment l'université qui, elle-même, a son propre parking ?

Le département souligne que l'obligation de prendre un parking était précisément prévue au départ et, dans le cadre de la transformation en parking public, il a fallu procéder à la résiliation des baux des parkings. Il indique que le Conseil de fondation a pris une telle décision, étant précisé sa composition, à savoir une forte présence de conseillers d'Etat. Ainsi, on retrouvera formellement, dans les procès-verbaux du Conseil de Fondation Cité Nouvelle, la décision qui a été prise d'augmenter sciemment un certain nombre de niveaux de parkings mais pour des raisons qui ont été explicitées, à savoir une anticipation des besoins dans le périmètre. Le département tient à préciser à cet égard que les parkings ont été construits avant l'université. La décision a donc été prise dans la volonté de minimiser les coûts de l'université et faire en sorte qu'elle ait un parking. Quant à savoir qui, exactement, a pris la décision, il faudrait retrouver le président de l'époque

du Conseil de fondation. Intervenant sur ce point, M. Barro, président de la fondation, tient à dire qu'il est certain qu'il s'agit d'une décision du Conseil de fondation. Historiquement, selon des extraits de procès-verbaux, la décision a été pesée et cela ne s'est pas décidé en une seule séance. Il précise qu'il y a eu également une insistance de la part des utilisateurs, du côté de l'université, qui souhaitaient avoir un parking plus proche que celui qui était offert.

Le président rappelle qu'il convient également de se replonger dans le contexte de l'époque. Les écologistes demandaient alors qu'aucun parking ne soit créé alors que d'autres groupes demandaient qu'on en construise partout. Ainsi, il est facile de faire un procès a posteriori. Quant à la réponse exacte à la question, selon le président, il incombera à la Commission de contrôle de gestion de s'attacher à la trouver.

Reprenant l'observation du président, un commissaire imagine que la commission de contrôle de gestion donnera également la réponse au fait que des parkings ont été construits pour l'université alors que cinq parkings étaient à disposition dans le périmètre.

### ***Valeur des immeubles / Terrain***

Revenant sur la valeur des immeubles, la commission souhaite des précisions sur la valeur au bilan de ceux-ci et notamment connaître le prix du terrain. En effet, les commissaires observent que sur le montant de 40 millions, 33 millions représentent l'immeuble et le solde le terrain, ce qui signifie que l'Etat s'en dessaisit au profit de la CIA puisqu'il en était propriétaire. Par ailleurs, les commissaires s'interrogeant sur la manière dont a été déterminée la valeur du terrain dans l'hypothèse où la CIA décidait de vendre le terrain à un privé, dans dix ans par exemple, et d'en faire une plus-value.

En réponse à ces questions, le président de la fondation précise que la valeur au bilan des immeubles est portée à 70 millions. Cela ne représente pas le coût de la construction et le prix de revient est évidemment inférieur. Par contre, les pertes d'exploitation dues à la non-location, notamment des places de parkings, aux attermoissements des TPG et aux modifications de l'affectation des arcades se sont accumulées pour porter finalement le total à 71 millions. M<sup>me</sup> Calmy-Rey tient à préciser que si la CIA venait à revendre le terrain à des privés, dès l'instant où il s'agit d'une entité publique, elle devrait passer par l'article 80 de la Constitution, c'est-à-dire revenir devant le Grand Conseil. Sur ce sujet, M. Albert précise que, dès l'instant où l'on se

situé dans un cadre de subventionnement, un contrôle se fait de la part de l'Etat qui interdit au propriétaire d'un immeuble HLM de vendre à n'importe quel prix. Quant à la valeur du terrain, le prix du mètre carré a été fixé à 2192 F pour 3000 mètres<sup>2</sup>, ce qui fait 6,634 millions

### *Acheteurs potentiels*

Un certain nombre de questions sont posées par la commission :

- Est-ce que des approches d'acheteurs potentiels autres que la CIA ont eu lieu ?
- Raisons pour lesquelles la CIA n'était pas intéressée à reprendre les parkings ?
- Pourquoi dès lors refuser la vente à d'autres investisseurs privés ?
- Dès lors que la CIA s'est résolue à acheter l'immeuble, s'il s'agit d'une action de bienveillance, est-ce qu'elle aura pour conséquence que le taux de rendement qu'elle obtiendra sera inférieur aux intérêts de ses cotisants ?

En réponse aux différentes questions, M. Barro tient à préciser que le Conseil de la fondation Cité Nouvelle, au moment où une solution de vente de l'immeuble a été recherchée, a demandé une analyse pour essayer de le valoriser ou de l'offrir à un plus large spectre de clients. Une plaquette de vente a été réalisée. Or, la structure foncière particulière de cette opération, à savoir un immeuble avec en sus une surface de parkings de 600 places, rendait la vente difficile à un privé. Il est évident néanmoins que l'objet a été proposé mais il n'a pas été possible d'en trouver preneur. Il convient également de rappeler que la Fondation a proposé des parties de l'immeuble à l'Association des commis de Genève. Les négociations ont mené jusqu'à la promesse de vente mais ladite association a renoncé pour des raisons qui lui sont propres. S'agissant de propositions de vente à des investisseurs autres que la CIA, dans les derniers développements, il n'a pas les éléments en sa possession.

M<sup>me</sup> Calmy-Rey souligne que la discussion avec la CIA a porté sur le fait qu'elle souhaitait des arrangements, au plan de paiements échelonnés. Par ailleurs, la CIA s'est posé comme principe que 30% de ses actifs étaient des actifs immobiliers or, ces dernières années, elle a beaucoup investi dans les actions et obligations et elle a perdu de l'argent. Elle est donc actuellement d'autant plus incitée à investir dans l'immobilier. Elle est également intéressée à l'immeuble Baud-Bovy dans la mesure où elle possède déjà trois allées dans le voisinage immédiat. Quant à la question du parking, elle a été

évoquée mais le plan financier de la CIA est tel que cet achat aurait une répercussion sur les loyers.

### ***Location des parkings***

La commission s'est interrogée de savoir pourquoi :

- les cinq étages de parkings n'ont pas été tous occupés ;
- les parkings n'ont pas été loués un peu moins cher ? ;
- quel est alors le rendement qu'il aurait fallu avoir chaque année ?

Le département précise qu'il faudrait atteindre un rendement se situant entre 1,2 et 1,3 million. S'agissant d'une location des parkings à un coût moindre, le problème est lié au fait qu'il n'y avait pas de clients.

M. Barro rappelle que le périmètre considéré n'avait pas sa configuration actuelle. La fondation a dû prendre des options, l'une d'entre elles étant une location à un prix moins élevé, l'autre la transformation en un parking public. C'est cette deuxième option qu'elle a choisie, notamment en prévision de l'arrivée du tram et de l'usage que les utilisateurs de l'université pouvaient en faire. D'autre part, la Fondation des parkings gère le parking de l'université et il y avait une synergie à exploiter. Le choix a donc été fait sciemment et ce n'était pas une question de prix mais d'offre et de demande. Il est vrai que l'opération Baud-Bovy est un pari raté mais la Fondation Cité Nouvelle n'a pas fait que de mauvaises affaires. Il convient d'en assumer les conséquences, à un moment donné, ce que la fondation a fait, puisqu'elle a proposé un montant de 14,4 millions de dissolution de fonds propres.

### ***Application de la LGL***

En réponse à la question soulevée par les commissaires sur l'impossibilité d'appliquer la LGL lors de la vente de l'immeuble, le département explique qu'à partir du moment où un immeuble est subventionné, l'Etat doit faire un arrêté au bénéfice du propriétaire. Dans le cas de figure, on ne le connaissait pas, puisque l'immeuble était à la fois construit par la Fondation Cité Nouvelle et inscrit au registre au nom de l'Etat. Ce dernier ne pouvait donc pas faire un arrêté de subventionnement. Il s'agissait d'une impossibilité matérielle mais l'idée était que la Fondation Cité Nouvelle construite pour revendre ses immeubles qui devaient être exploités ensuite par un tiers.

### *Raisons invoquées sur l'augmentation des coûts*

S'agissant des coûts de construction, les commissaires comprennent que l'on peut considérer qu'ils sont corrects, Par contre, il y a eu alors des coûts externes qui ont mené à ce coût de 70 millions !

M. Barro confirme cette interprétation. En outre, l'immeuble a été achevé dans une période de haute conjoncture, ce qui n'a pas contribué à améliorer le prix de revient. Il est vrai que les coûts externes d'exploitation ont plombé les dividendes de la Fondation, à savoir les mutations entre les services de l'Etat et de la Ville concernant l'occupation des arcades et le retard du transfert des TPG qui a contribué à diminuer l'attractivité de l'objet. Enfin, une erreur d'études de marché sur le parking en escomptant un taux d'utilisation beaucoup plus rapide.

### *Opération comptable*

Intervenant sur l'opération comptable, le président pose la question de savoir, si l'opération avec la CIA se fait, ce que va toucher concrètement l'Etat, en termes de cash-flow. S'agissant de la perte assumée par l'Etat, un député estime qu'il s'agit de 40 millions face à une dépense de 56 millions sans parler des intérêts. En réalité, la perte de l'Etat approcherait les 30 millions.

Le département indique que l'Etat toucherait les 40 millions composés de 6,6 millions pour le terrain et 33 millions pour les immeubles. Il conviendra également de faire une compensation de créance entre la Fondation Cité Nouvelle et l'Etat.

M<sup>me</sup> Calmy-Rey précise qu'il ne s'agit pas de 40 millions puisqu'il faut sortir les terrains. L'immeuble est vendu à 33 millions. L'Etat a provisionné 17 millions par estimation de la perte, en particulier sur les parkings. Selon le projet de loi, il est propriétaire de l'immeuble et des parkings. Si la commission l'accepte, immeuble et parkings seront donc comptabilisés dans le patrimoine financier de l'Etat. Avec la vente à la CIA de l'immeuble à 33 millions, ce montant sera déduit des 56 millions et il restera le montant des parkings. S'agissant de la perte, il convient de sortir les parkings du montant de 71 millions qui figure dans les comptes de la Fondation Cité Nouvelle ainsi que le montant de 14,4 millions, provisionné par ladite fondation, et qu'elle transfère à l'Etat. Il reste une perte potentielle de 47,2 millions dont il convient de soustraire les 33 millions de la vente de l'immeuble à la CIA, soit 14 millions. Pour faire une opération blanche, il faudrait donc vendre les parkings plus cher que 14 millions. L'objectif visé

est de faire une perte moins importante que le montant de 17 millions provisionné.

La commission constatant que la perte ne se fera pas sur l'immeuble mais uniquement sur les parkings, M. Albert indique qu'il espère vendre les parkings à une valeur supérieure à 14 millions dans la mesure où il s'agit de parkings de 600 places. A cet effet, M<sup>me</sup> Calmy-Rey souligne que c'est précisément la raison pour laquelle le département n'est pas pressé de vendre les parkings. Ils figureront dans la comptabilité de l'Etat et sont exploités par la Fondation des parkings. Dès l'instant où le rendement sera supérieur, il sera effectivement possible de les vendre plus cher. Par contre, la vente de l'immeuble n'est pas une mauvaise affaire en tant que telle.

Enfin, un commissaire qui s'intéresse à l'opération sur le plan comptable entre la Fondation Cité Nouvelle et l'Etat pose la question suivante : Vaut-on annuler une créance de l'Etat de 56 millions tout en admettant de réinscrire les immeubles au patrimoine de l'Etat ?

Le président de la fondation souligne que les immeubles sont formellement inscrits au registre foncier au nom de l'Etat. La fondation détient également une créance qui est constituée de la valeur des immeubles mais l'Etat est le banquier dans le cas d'espèce. M<sup>me</sup> Calmy-Rey précise qu'il ne s'agit pour l'Etat de payer 56 millions mais d'inscrire à son bilan les immeubles et les parkings pour ledit montant. S'agissant de la perte, elle est en fait diminuée du fait du montant de 14,4 millions provisionné par la fondation et qui lui est transféré. La perte de la collectivité va être de 14 millions mais en réalité, celle de l'Etat, stricto sensu, sera d'environ 1 million sur l'immeuble. Par contre, pour les parkings, la situation est différente puisqu'ils figurent actuellement dans les comptes pour un montant de 23 millions alors qu'ils n'en valent que 14 millions.

### ***Traitement du projet de loi***

Face aux nombreuses questions soulevées tout au long de nos travaux, certains commissaires se demandent dans quelle mesure il conviendrait de renvoyer le PL 8507 à la Commission de contrôle de gestion, comme cela a été le cas pour la motion 637 A.

Le président rappelle que la motion va être transférée à la Commission de contrôle de gestion dans le but de déterminer les raisons des erreurs de marketing, s'agissant notamment des parkings qui ont empêché un rendement normal. Ladite commission va s'attacher à déterminer les responsabilités sur ces questions. Par contre, le PL 8507 consiste en une régulation comptable.

Ce sont donc deux questions différentes. Prenant position, la présidente du Département des finances propose, s'agissant de la motion, que la Commission des finances fasse un rapport à la Commission de contrôle de gestion en expliquant les raisons du renvoi. Car la Commission des finances demande en fait à la Commission de contrôle de gestion un inventaire historique des problèmes. Pour clore le débat sur cette question « **le président suggère de préparer une lettre explicative à l'intention de la commission de contrôle de gestion** ».

### **Vote**

Sans autres questions et observations de la part des commissaires, le président propose l'entrée en matière du projet de loi 8507.

Nombre de commissaires présents au moment du vote : 11.

#### *Vote de l'entrée en matière.*

Soumis au vote l'entrée en matière de ce projet de loi est **acceptée** à par :

<b>9 oui: 1 AdG, 2 S, 3 L, 1 PDC, 2 R</b> <b>2 abstentions : 1 UDC, 1 PDC</b>
--

#### *2<sup>e</sup> débat*

##### *Vote article par article*

Soumis au vote,

l'article 1 Inscription au patrimoine financier et

l'article 2 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

**sont acceptés** sans opposition par :

<b>11 oui: 1 AdG, 2 S, 3 L, 2 PDC, 2 R, 1 UDC</b>
---

#### *3<sup>e</sup> débat*

Soumis au vote final le projet de loi PL 8507 est **acceptée** à par :

<b>7 oui: 1 AdG, 2 S, 1 L, 1 PDC, 2 R</b> <b>4 abstentions : 1 UDC, 1 PDC, 2 L</b>
---

Au bénéfice de ces explications, nous espérons, Mesdames et Messieurs les députés, que vous réserverez un bon accueil au présent rapport et au projet de loi.

## **Projet de loi (8507)**

### **relatif à l'inscription au patrimoine financier des immeubles et des parkings sis passage Baud-Bovy 2 à 10**

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

#### **Art. 1 Inscription au patrimoine financier**

Les immeubles et parkings sis passage Baud-Bovy 2 à 10 sont inscrits au bilan de l'Etat de Genève au patrimoine financier à hauteur de 56 602 985,30 F.

#### **Art. 2 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 7 octobre 1993.