

Date de dépôt: 25 avril 2003

Messagerie

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant l'aliénation d'un immeuble propriété de l'Institut national genevois et de l'Université de Genève, sis sur la commune de Chêne-Bougeries

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Weiss

Mesdames et
Messieurs les députés,

Respect de l'autonomie de deux institutions, voire de leur pauvreté relative, ou rêve de collectionneur prêt à faire une folie, à moins que ce ne soit une manifestation d'amour pour la collectivisation du sol et de ses villas, telle a été l'alternative à laquelle ont été confrontés les membres de la Commission des finances lors des deux séances consacrées à finalement débattre du sort à donner à une propriété à l'histoire compliquée, liée à celle de Genève. Après dues discussions, l'aliénation du bien fut préférée à toutes les autres options – et elles furent nombreuses – par une majorité de la commission.

Siégeant à deux reprises le 29 janvier 2003 et le 19 mars 2003 sous la présidence de M. Jean Spielmann, en présence de :

- M^{me} Martine Brunshwig Graf, chef du Département des finances (DF), et M. Bruno Florinetti, chef du service des opérations foncières, le

29 janvier, ainsi que de représentants de l'Institut national genevois (ING) et de l'Université de Genève, à savoir MM. Pierre Kunz, président du premier, propriétaire à hauteur des deux tiers du bien, et André Hurst, son ancien président, professeur à l'Université, chargé par le Rectorat de représenter celle-ci, propriétaire du troisième tiers, et de

– M. Laurent Moutinot, chef du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), le 19 mars,

la Commission des finances a bénéficié de l'appui de M^{me} Eliane Monnin qui en a tenu les procès-verbaux avec doigté.

Le rappel de l'exposé des motifs du projet de loi 8790 précédera la relation des débats de la commission et la présentation des résultats de son vote.

Les raisons d'une demande d'aliénation

Quand on ne peut plus assumer ses responsabilités de propriétaire, on cherche à se défaire de son bien. Tel a été le raisonnement adopté par l'ING, à contrecœur, en septembre 1999 déjà. Un raisonnement d'autant plus suivi par l'Université, un an plus tard, que leur propriété commune avait fait l'objet d'une occupation illégale ayant débouché sur une plainte pénale en février 2000 par le rectorat.

L'ING, créé en 1852, une institution pauvre ? La réponse est positive, bien que ce Grand Conseil lui accorde une subvention. Mais, après une diminution continue au fil de la dernière décennie, de 148 000 F en 1991 à 10 000 F en 1997 (auxquels il convient d'ajouter une subvention du DIP de 70 000 F), en raison de la dégradation de la situation des finances cantonales, elle n'est plus, depuis 1998, que de 90 000 F par an. C'est moins que ses frais de fonctionnement, de l'ordre de 150 000 F annuellement. C'est dire aussi que sa marge de manœuvre pour gérer d'éventuels frais d'entretiens d'immeubles est inexistante.

Pourrait-elle puiser dans sa fortune mobilière pour ce faire ? La réponse est cette fois négative. Le déficit de fonctionnement rappelé ci-dessus l'a décimée de 500 000 F entre 1992 et 2002, et son fonds de réserve ne se monte plus qu'à 45 864 F (sans compter les fonds de roulement de ses trois sections, soit 75 747 F à fin 2001). Si l'on y ajoute les titres hérités du dernier descendant de James Fazy, Jean Fazy, auquel l'ING et l'Université doivent le présent bien, des titres estimés à 211 279 F le 19 août 2002 et la part de l'ING à un compte joint avec l'Université pour des produits de location, soit 232 314 F, il appert que l'ING dispose de moins d'un demi-million de francs. Sa situation changerait si elle pouvait vendre la villa Fazy puisque, sur base

d'une estimation maximale, elle pourrait en retirer 2 666 000 F. De quoi atteindre ses buts, l'encouragement et le progrès des sciences, des lettres, des beaux-arts, de l'industrie et du commerce (art. 1 de la loi sur l'ING - C 3 10). D'où aussi sa demande.

Il convient encore de rappeler ici que, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la propriété de Jean Fazy jusqu'en 1994, année de son décès et du transfert de la propriété à l'ING, a fait l'objet d'une occupation par des instituts liés à l'Université (IMI devenu par fusion IMD de 1946 à 1989, puis Académie internationale de l'environnement via une location à l'Etat de Genève). Un litige entre les deux propriétaires actuels s'était clos en 1999 par une conciliation où l'ING devenait propriétaire des deux tiers, l'Université recevant le dernier.

Toutefois, ni l'ING, ni l'Université n'ont les moyens de financer eux-mêmes les frais de rénovation de l'immeuble, grevé de nombreuses contraintes, des frais estimés à plus de trois millions de francs. Ce qui les a amenés à se tourner vers des acheteurs privés qui n'ont pas manqué de réagir positivement.

Les arguments des propriétaires et de l'Etat en faveur de l'aliénation et les réactions des commissaires

De l'audition des représentants de l'ING et de l'Université, outre une confirmation des éléments ci-dessus, il est ressorti que l'option d'une aliénation serait soutenue tant par le DIP que par le DAEL. Quant à l'utilisation du produit de la vente du bien, l'ING entend l'affecter à son fonctionnement et l'Université à un fonds qui décernerait une bourse Fazy.

Il est aussi apparu que le legs ne prévoyait pas de dévolution particulière du bien.

Un commissaire s'est étonné que l'Université n'envisage aucune utilisation pour la villa Fazy qui pourrait justifier son acquisition. A un autre qui mettait en évidence la beauté du lieu, il a été répondu que nombre de contraintes pesaient sur une éventuelle restauration de la villa, au point de rendre irréaliste tout projet d'extension.

Le représentant du DAEL explique aussi l'absence d'intérêt de l'Etat pour garder en son sein ce bien par le coût de l'opération (4 millions pour l'achat plus 3 millions pour la rénovation). Cela l'a aussi amené à écarter l'option d'un droit de superficie pour lequel les intéressés auraient exigé une remise en état préalable.

Pour un commissaire, le statu quo équivaldrait à une diminution progressive de la valeur du bien en raison de son occupation illégale.

Pour un autre commissaire, la valeur intrinsèque du bien explique l'intérêt d'acheteurs potentiels, mais rend difficilement compréhensible l'absence d'intérêt de l'Etat pour y loger certains de ses services. Le représentant du DAEL souligne que cette option a fait l'objet d'un examen attentif par son département, mais que pareille solution a été jugée irrationnelle.

Un autre commissaire émet le même avis en distinguant l'intérêt absolu, indéniable, et sa praticabilité relative. D'un rapide calcul, un commissaire conclut que le mètre carré transformé reviendrait à 8750 F, soit un montant somptuaire qui le conduit à ne pas inclure cette villa dans la liste d'achats prioritaires de l'Etat.

L'option de la conservation de la villa comme monnaie d'échange pour d'autres opérations, par exemple avec des organisations internationales ou des Etats étrangers, conduit les commissaires à demander une audition supplémentaire où seraient présentés les arguments du DAEL pour écarter les autres options que l'aliénation.

Le chef du DF, pour sa part, confirme le sérieux de l'examen des différentes options de traitement de ce dossier depuis 1999, date du dépôt de la demande d'aliénation, et donc des raisons de les repousser, à l'exception de l'aliénation.

Entendu à son tour lors d'une séance ultérieure, le chef du DAEL confirme les affirmations de son représentant. Concernant la possibilité de l'utilisation du bien en tant que monnaie d'échange, il précise que cette solution n'est utilisée qu'avec de petites villas, d'une valeur bien inférieure. Quant à une utilisation dans le cadre d'un projet de construction de logements, les contraintes du lieu sont trop fortes. Seul un mécène..., qualité que n'a, ni ne revendique l'Etat de Genève, pourrait l'acquérir au profit de la collectivité.

Il indique encore que l'Etat de Genève a loué la villa à raison de 160 000 F pendant six ans et y a renoncé en raison du coût considéré trop élevé. Un coût qui, pour une mission étrangère, serait de l'ordre de 350 000 F après rénovation (estimation basée sur le calcul suivant : loyer représentant 5% de 7 millions). Quant à une utilisation par une organisation internationale, il a relevé la surface trop limitée du bâtiment.

On relèvera encore qu'un commissaire a suggéré d'en faire un parc public voire un EMS, un EMS à cinq étoiles pour un autre commissaire ! Pour le chef du DAEL, la solution du parc est à exclure, car elle n'entre pas dans les tâches de l'Etat, mais des communes. Quant à l'EMS, cette option a été d'emblée rejetée en raison du statut protégé de l'immeuble, ce qui empêche, par exemple, d'y construire des rampes pour personnes handicapées.

Enfin, un achat par la Ville semble d'autant plus délicat que le bien ne se trouve pas sur son territoire, ce qui amène son Conseil municipal à demander au Conseil administratif de se défaire de pareils biens.

Bref, le vote ayant été demandé, un commissaire a suggéré de faire passer *in casu* l'appréciation réaliste des enjeux avant les dogmes. On relèvera toutefois l'imagination fertile des commissaires : affectation du bien à un service étatique, utilisation en tant que logement, EMS, résidence d'une mission étrangère, utilisation par une organisation internationale, ou encore rachat par la Ville, droit de superficie, monnaie d'échange, et, cerise de rentabilité sur le gâteau, parc public. Seule l'option non évoquée : le statu quo !

Vote

Compte tenu de ces explications, il ne s'est trouvé que cinq commissaires (2 L, 1 PDC, 2 R) à appuyer la proposition d'aliénation, deux autres s'y opposant (AdG) et cinq s'abstenant (3 S, 1 Ve, 1 UDC).

Un rapport de minorité a été annoncé.

La majorité de la commission tient toutefois à relever que le large éventail des options étudiées l'a convaincue que seule l'aliénation de ce bien pouvait entrer en considération et suggère à ce Grand Conseil de la suivre dans sa conviction.

Projet de loi (8790)

autorisant l'aliénation d'un immeuble propriété de l'Institut national genevois et de l'Université de Genève, sis sur la commune de Chêne-Bougeries

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 80A, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847;
vu l'article 10 de la loi sur l'Institut national genevois, du 23 décembre 1958;
vu l'article 12, lettre c, de la loi sur l'université, du 26 mai 1973,
décrète ce qui suit :

Art. 1

L'aliénation, par l'Institut national genevois et l'Université de Genève, copropriétaires de la parcelle n° 985, plan n° 25 de Chêne-Bougeries, est autorisée.

Art. 2

Le produit de la vente est transféré, pour deux tiers à l'actif de l'Institut national genevois, et pour un tiers à l'actif de l'Université de Genève.

Date de dépôt : 29 avril 2003

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Souhail Mouhanna

Mesdames et
Messieurs les députés,

La minorité de la commission est opposée à l'aliénation de la parcelle n° 925, plan 25, commune de Chêne-Bougeries, avec la maison de maître qui s'y trouve, sises 158, route de Florissant.

Il y a lieu de rappeler que ce domaine de grande qualité fait partie du patrimoine genevois. Il fut propriété de la famille Fazy jusqu'en 1994. Au décès du dernier héritier de la famille, M. Jean Fazy, ce domaine est devenu propriété de l'Institut national genevois et de l'Université de Genève, à la suite du legs institué par le défunt.

Il faut relever que le domaine en cause jouxte les propriétés acquises par l'Etat de Genève en 1989 lorsque l'Institut de Management International (IMI) quitta les lieux, ce qui permit au Conseil d'Etat d'y installer l'Académie de l'environnement, qui a malheureusement fermé ses portes récemment.

On peut penser que le légataire, s'il était en vie, serait bien étonné de voir comment sa donation a été traitée, alors qu'il cherchait très certainement à en assurer la pérennité, à l'instar de nombreux généreux citoyens de notre canton qui ont légué leurs biens immobiliers à la collectivité de manière à en garantir la pérennité pour la population genevoise.

Après avoir laissé cette villa à l'abandon, favorisant son occupation illicite, voilà que deux des plus prestigieuses institutions de notre canton ne trouvent rien de mieux à faire que d'aliéner ce patrimoine qui est devenu un bien public.

On invoque les besoins financiers de l'Institut national pour justifier la vente du bien-fonds à des promoteurs, alors que l'Institut national a su fort bien mener ses modestes activités durant de nombreuses années, sans devoir compter sur cette donation imprévisible. Quant à l'Université, on doit

s'étonner qu'elle ne trouve pas d'intérêt à ce domaine. Outre le fait qu'elle est constamment à la recherche de locaux pour des besoins les plus divers, il faut surtout souligner qu'elle est directement concernée par la grave pénurie de logements qui frappe les étudiants de notre alma mater.

L'Université n'a rien fait ces dernières années pour contribuer à la recherche de logements pour les étudiants, si ce n'est lancer bien tardivement un appel de détresse lors de la rentrée universitaire de l'automne dernier. Les députés avaient déjà eu l'occasion de dénoncer le fait que l'Université a laissé à l'abandon un immeuble à la rue De-Candolle avec des logements vides qui correspondaient tout particulièrement bien aux besoins des étudiants. Le Conseil d'Etat a retiré à juste titre le projet de loi portant sur l'aliénation de ce bâtiment et le Rectorat a déclaré publiquement qu'il affecterait le bâtiment en cause à du logement étudiant. Aujourd'hui encore, rien n'a été fait, ce qui est intolérable.

Malgré ces tristes événements, le Rectorat revient à la charge pour vendre le domaine qui lui a été légué à Conches, alors que le bâtiment serait tout particulièrement bien adapté pour y aménager du logement étudiant.

Il serait même possible de construire quelques petits bâtiments de deux ou trois niveaux dans la propriété (notamment le long de la route de Florissant), comme cela a été fait pour les pavillons de logements étudiants dans le domaine de l'Institut universitaire des Hautes études internationales, le long de la rue de Lausanne.

Actuellement, on ne trouve pas de terrains ni de bâtiments pour du logement étudiant. Il est inadmissible que l'Université veuille aliéner un bien-fonds immobilier qui permettrait de répondre partiellement à ce besoin, en préférant tenter d'opérer une opération intéressante sur le plan financier.

On pourrait enfin imaginer d'autres affectations d'intérêt public à cette propriété qui forme un complément intéressant aux biens immobiliers déjà propriété de l'Etat en bordure du domaine en cause. A-t-on même contacté la commune de Chêne-Bougeries pour savoir si ce bâtiment pourrait servir à des besoins communaux dans un secteur où les équipements communaux font défaut ? N'y a-t-il pas lieu de trouver une solution pour que le terrain inconstructible soit ouvert au public et complète le domaine de l'Etat qui constitue déjà un parc ouvert à la population ?

Par ces motifs, la minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à rejeter le présent projet de loi.