

Date de dépôt: 17 mars 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 1049, plan 53, de la commune de Genève, section Plainpalais, pour 2 300 000 F

RAPPORT DE LA MAJORITE

Rapport de M. Mark Muller

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le PL 9474 a été déposé le 31 mars 2004 et renvoyé à la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Il a été examiné par celle-ci en date du 9 mars 2005, sous la présidence énergique de Mme Michèle Künzler.

Le procès-verbal de la séance a été tenu par M. Jean-Luc Constant, que le rapporteur tient ici à remercier.

Le dossier avait été précédemment exposé à la commission en date du 5 février 2003 en présence des représentants de la Fondation, MM Alain B. Lévy et Laurent Marconi, date à laquelle les prix de vente proposés par la Fondation avaient été avalisés sans opposition, bien qu'une partie de la commission eût fait remarquer que l'immeuble se prêterait bien au logement étudiant..

Il s'agit de la vente d'un immeuble locatif construit en 1971, situé 16, rue de l'Aubépine, comprenant 31 logements, dont 29 studios. Il a été acheté de gré à gré par la Fondation à son ancien propriétaire, débiteur de la Fondation, en octobre 2003, au prix de Fr. 2'300'000.-.

C'est à ce même prix que la Fondation souhaite aujourd'hui revendre l'immeuble à un tiers. La perte globale pour cette opération est ainsi de Fr. 504'000.-.

Cette vente est conforme au but fixé à la Fondation de valorisation, soit de valoriser le patrimoine dont elle a hérité au meilleur prix, de manière à limiter le coût, pour le contribuable genevois, de la liquidation des affaires déficitaires de la Banque cantonale de Genève.

La volonté de la minorité de brader une partie de ce parc, en permettant à l'Etat de se porter acquéreur à des prix inférieurs aux prix du marché, correspond à un subventionnement caché de la politique du logement social, en l'occurrence pour étudiants. Par ailleurs, contrairement à ce qui est parfois affirmé, aucun nouveau logement ne serait créé par une telle politique, puisque les logements existent déjà et que leurs loyers, plutôt bas, ne devraient pas augmenter.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la commission, par 4 oui (1 PDC, 2 L, 1 UDC) contre 3 non (1 V, 1 AdG et 1 S), a accepté le présent projet de loi et vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire de même.

Loi (9207)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 1049, plan 53, de la commune de Genève, section Plainpalais, pour 2 300 000 F

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la Fondation) est autorisée à aliéner pour un prix de 2 300 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 1049, plan 53, de la commune de Genève, section Plainpalais.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 sert à désendetter la Fondation.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

RAPPORT DE LA MINORITE

Rapport de Mme Michèle Künzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

En préambule, nous le répétons ici, nous ne remettons en cause ni le fonctionnement, ni l'objectif de la Fondation de valorisation. Nous estimons que l'objectif de vendre au mieux les objets détenus par la Fondation est adéquat et permet de limiter un peu les pertes.

C'est presque devenu une tradition que de contester à chaque session certaines ventes de la Fondation de valorisation, mais il s'agit de refus très ciblés, qui concernent des objets qui pourraient favoriser la constitution d'un socle de logements pérennes.

Cet immeuble situé à la rue de l'Aubépine a tout de suite suscité l'intérêt de la Commission de contrôle qui a proposé d'en faire des logements pour étudiants. Cet immeuble de 31 logements, dont 29 studios, proche de l'Université et des transports publics, nous semble remplir les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, loyers corrects (470 F/ par mois le studio). Ce qui donne un rendement tout à fait intéressant de 8,2% brut et 5,3% net, c'est-à-dire bien plus que le taux des emprunts du Canton ! Ce serait donc même pour l'Etat un investissement valable. Il nous paraîtrait cependant plus opportun que ce soit une association qui s'occupe du logement étudiant qui acquiert cet objet.

Actuellement, ces studios sont loués à l'Hospice général. N'est-il pas absurde de les vendre à une tierce personne, qui pourra augmenter les loyers à 600 F par mois, comme prévu (voire plus) et de payer plus pour l'assistance ?

Il s'agit de changer la philosophie qui a prévalu jusqu'à maintenant, celle qui se fonde principalement sur les constructions nouvelles pour étoffer le parc de logements sociaux. Les constructions nouvelles sont certes nécessaires, mais elles sont difficiles à réaliser et produisent du logement cher dans des zones périphériques. De plus, les oppositions des Communes et des voisins ralentissent notablement le processus.

L'acquisition d'immeubles existants, situés en ville, permettrait d'atteindre une mixité plus grande et d'offrir des logements dans des immeubles et des secteurs non connotés socialement. De surcroît, elle offrirait la possibilité d'une plus grande souplesse dans la zone de développement.

L'idéal serait de se fixer un objectif qui permette de régler cette question globalement, afin de sortir d'une gestion au cas par cas par le Grand Conseil.

Nous sommes d'avis que l'élargissement de la palette de logements sociaux et la constitution d'un socle diversifié de logements économiques pérennes sont un objectif important qui permettrait une valorisation sociale et non seulement financière.

Si d'aucuns estiment que le prix est désormais trop fort, nous rappelons à ce propos que les Verts ont déposé un projet de loi dont le but est précisément d'inciter à l'achat d'immeubles détenus par la Fondation, en permettant d'avoir une analyse plus globale de l'objet et de son utilité sociale sans s'achopper de prime abord au prix. Grâce à ce fonds d'investissement complémentaire, on peut même raisonnablement penser que ces immeubles auront un rendement intéressant qui permettra de les maintenir en bon état sans aide complémentaire de l'Etat.

Notons encore que la votation sur la vente de l'hôtel Carlton montre qu'il existe une volonté populaire pour aller dans le sens d'acquisitions d'immeubles

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser ce projet de loi, afin de permettre à l'Etat d'actionner son droit de préemption pour œuvrer pour le bien de la collectivité grâce à une vision à long terme.