

Date de dépôt: 20 septembre 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Michèle Künzler, David Hiler, Ariane Wisard-Blum, Antonio Hodgers, Jean Rossiaud et Anne Mahrer modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05) (Création d'un Fonds d'investissement complémentaire)

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement s'est réunie le 21 avril, 3, 4 et 25 mars, 2, 9 et 23 mai, 29 août, 12 et 19 septembre 2005, soit 10 séances, sous la présidence de M. Pascal Pétroz, pour débattre du projet de loi susmentionné.

M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement de l'équipement et du logement, a participé aux travaux de la commission, assisté de :

M. Michel Buergisser directeur du logement ;

Mme Nicole Valiquier, attachée à la présidence du DAEL ;

M. Philippe Favarger, chef de la division immobilière, direction du logement.

INDEX

	Page
Rappel	3
Travaux de la commission	3
Auditions	4
Discussion	9
Votes	16
Conclusion	21
Projet de loi issu des travaux de la commission	21
Annexes	23

Rappel

Selon les auteurs, l'objet de ce projet de loi est 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.

Il s'agirait d'actionner ce fonds de compensation pour payer la différence entre le prix du marché et le prix fixé par les plans financiers en vigueur pour les logements sociaux.

Il s'agit d'un investissement qui porte des fruits à long terme : en effet, ces immeubles feront partie d'un socle de logements pérennes et ne nécessiteront plus de versements à fonds perdus. 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.

L'acquisition d'immeubles 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'être plus diversifié dans la zone de développement.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

En préambule à nos travaux, les auteurs du projet présentent le projet, concernant le rachat par l'Etat d'immeubles vendus par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe. Ils indiquent que les immeubles adéquats sont anciens, situés en zone urbaine, donc adaptés au logement social, favorisant la mixité. Ils estiment que les citoyens qui supportent la charge des 2,7 milliards de pertes trouveraient intéressant qu'une partie des immeubles de la BCGe serve à résorber la crise du logement et que par ailleurs, les buts de la Fondation de valorisation ne sont pas remis en question par ce projet, seuls certains immeubles étant concernés. L'Etat devrait payer la différence entre le prix du marché et celui qui permettrait la réalisation de logements sociaux. C'est un investissement à long terme de l'Etat dans le logement social qui économisera des subventions versées aux privés, s'il devait se créer un nombre équivalent de logements sociaux ailleurs. En réponse à l'objection qu'on ne réalise aucun nouveau logement ; ils notent que le taux d'occupation sera conforme à la LGL et que ces logements profiteront à plus de personnes, à long terme bien entendu, les immeubles étant habités lors de l'achat.

Quant à l'objectif, il est d'acheter 1 000 logements. Le montant de 50 millions servira à compenser les 10 à 30% du surcoût du prix du marché

actuel. Elle rappelle que la Fondation de valorisation vend avec une perte de seulement 38% au lieu de 50% comme prévu, donc le déficit sera de 100 millions de moins que prévu.

A la suite de cet exposé, la commission décide d'auditionner les entités suivantes :

La Fondation de valorisation, la FPLC, la CGAS et le groupement des coopératives d'habitation.

AUDITIONS

Audition de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe

Audition de M. Alain B. Levy, président du conseil de fondation, et de M. Laurent Marconi, secrétaire de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe

En préambule aux questions, M. Levy, en tant que président de la fondation, exprime la position technique du conseil de fondation, en rappelant que leur mission, définie par la loi, est de réaliser les créances cédées par la BCGe. Pour réaliser les ventes des biens immobiliers en gage des créances, en obtenant le meilleur prix pour diminuer les pertes de l'Etat, ils ont mis au point des procédures précises qui permettent la concurrence entre acheteurs. Il rappelle que ces gages immobiliers sont vendus à perte par rapport à la créance qu'ils garantissent, la perte étant prise en charge par l'Etat. La perte avait été évaluée à 5,3 milliards, le taux de perte lors des ventes a été évalué à 53%, la provision a été portée aux comptes 2000.

Ensuite, M. Levy expose la situation actuelle : la réalisation a été envisagée sur dix ans, bien qu'aucun délai n'ait été fixé par la loi, l'objectif fixé a été réalisé. Le taux de perte est inférieur à 50% mais cela pourrait se péjorer, car des immeubles surévalués doivent encore être mis en vente. Il expose le processus de vente : le conseil de fondation fixe le prix, préavisé par la commission de contrôle, ensuite l'objet est exposé sur le site Internet. En fonction des offres reçues, la vente est effectuée aux enchères, publiques ou privées, ou de gré à gré. L'Etat est un acquéreur potentiel, d'ailleurs les collectivités publiques sont averties à l'avance. Le conseil de fondation attribue les objets à la meilleure offre. L'Etat, s'il souhaite acquérir, doit disposer des moyens nécessaires. Une vente à des prix inférieurs pour des raisons de politique sociale serait en contradiction avec la loi PA 407.00.

Droit de préemption

M. Levy rappelle que la loi du 19 mai 2000 prévoit ce droit de préemption de l'Etat et des communes. Mais il ne concerne pas le prix.

M. Marconi remarque que, pour obtenir le meilleur prix du marché, idéalement, il ne faudrait pas attendre que le Grand Conseil approuve l'achat dans le cadre du droit de préemption, car cela donne un signal négatif aux autres acheteurs qui ont fait des offres et sont écartés. Il vaut mieux que l'Etat annonce à l'avance son intérêt pour des objets, sans faire valoir son droit de préemption.

M. Moutinot approuve qu'il convient d'éviter la situation de préemption. L'Etat pouvant acheter des immeubles à la fondation de gré à gré ou aux enchères, la seule limitation est financière.

Information faite aux collectivités

M. Levy précise qu'elles ont reçu le catalogue des objets concernés, qui ne sont évidemment pas tous en vente en même temps. L'Etat et les communes sont avertis également au moment de la mise en vente. M. Marconi ajoute qu'il faut au moins trois semaines d'exposition sur le site Internet avant de réaliser la vente, cela permet parfois d'obtenir un prix plus élevé que celui fixé par la commission. En aucun cas on ne soustrait des objets de la vente pour les attribuer à l'Etat.

A la suite de cette audition, les commissaires demandent aux départements de leur indiquer si la liste des objets a été analysée pour repérer ceux qui conviendraient pour réaliser des HBM et si toutes les collectivités publiques sont averties des mises en vente.

Le département indique que la liste n'a été communiquée que récemment, auparavant les collectivités publiques n'étaient qu'averties de la vente un peu à l'avance. Il indique que cela permet un examen prospectif, qui est en cours, et qui permettra de déterminer les immeubles intéressants. M. Moutinot indique que si une fondation HBM achète un immeuble à un prix trop élevé, elle ne pourra pas le rentabiliser. C'est la différence entre le prix admis par la direction du logement et le prix du marché que le projet de loi cherche à combler par une dotation spéciale.

M. Favarger explique le cursus du dossier des immeubles de logement : la direction du logement fixe le prix maximal admissible pour réaliser des HBM, ensuite des contacts sont pris avec les fondations HBM et les coopératives. Il précise que seul un immeuble a fait l'objet d'un accord de prix avec la Fondation de valorisation, dans tous les autres cas le prix maximal admis est inférieur à celui demandé par la fondation.

Audition de la FPLC

M. Florian Barro, Président de la fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, accompagné de M. Claude Uldry

M. Barro explique que la FPLC est active dans les recherches de nouveaux bâtiments, de terrains, elle essaie de réaliser ses objectifs de mise à disposition de logements bon marché et coopératifs. Le montant de 50 millions qui lui serait attribué par le projet est un outil bienvenu, il semble bien adapté et il en fera la démonstration par un exemple concret. Cette idée de valoriser socialement les immeubles de la fondation de valorisation les avait déjà effleurés, ils en ont d'ailleurs acquis deux, aux Pâquis et à Meyrin, ensuite mis à disposition de coopératives. Mais un immeuble semblable vendu récemment 8 à 10% plus cher à Meyrin n'a pas pu être acquis, pour des raisons de prix. Il poursuit en abordant des aspects pratiques du projet et indique que ce fonds doit être associé à des directives claires à insérer dans les statuts de la FPLC, pour éviter une utilisation inadéquate. Il suggère de préciser ce qu'on entend par « prix compatible avec les normes sociales » si c'est en fonction de la LGL ou de la LDTR, car ces immeubles ont souvent besoin de rénovations. La FPLC s'appuie surtout sur la LDTR pour évaluer les immeubles. Il ajoute qu'il faudrait prévoir un système de garantie par rapport aux coopératives ou fondations qui reprendront l'immeuble, pour qu'on puisse garder la trace de la somme investie. En conclusion, il accueille favorablement le projet.

M. Uldry demande que le texte du projet de loi soit plus précis quant au nouveau capital de dotation « supplémentaire », car la gestion du capital doit être claire pour la FPLC. Le terme de « supplémentaire » indique que ce capital doit être géré comme le reste du capital de la FPLC, soit sans pertes, et non de manière particulière. Car sur ce point M. Barro rappelle que la dotation de 10 millions pour le logement étudiant a été interprétée par les milieux estudiantins comme un fonds perdu, alors que pour la FPLC elle s'ajoute à ses fonds et doit être gérée de la même manière et en gardant sa trace.

Audition du Groupement des coopératives d'habitation genevoises

Est auditionné M. Edouard Riva, accompagné de MM. Rossiaud et Gally

En préambule M. Gally expose tout d'abord une remarque relative à l'article 11B concernant le « prix du marché » : il demande comment cette valeur est établie, si l'on se réfère à l'offre de l'acheteur ou à la valeur vénale. Il suggère de modifier la LGL afin de permettre à la FPLC d'exercer un droit

de préemption. Il demande si la fondation de valorisation a pour but de vendre au plus cher ou en préservant l'intérêt public. Cette dernière solution permettrait le maintien de loyers bas, si l'immeuble est vendu à un prix permettant une exploitation conforme à la législation. Il poursuit par l'alinéa 3, en demandant si cette loi s'applique uniquement aux immeubles vendus par la Fondation de valorisation.

M. Gallay rappelle que les coopératives recherchent activement des nouveaux projets. Par contre, l'achat d'un immeuble occupé ne permet pas d'obtenir la garantie de l'Etat, qui est accordée aux coopératives seulement si 67% des locataires deviennent coopérateurs. Il conclut que ce projet est intéressant du point de vue du logement social, en attribuant des immeubles à de coopératives, qui garantissent des logements bon marché dans la durée.

M. Rossiaud demande si la Fondation de valorisation ne pourrait avoir comme objectif la valorisation sociale des immeubles. Il estime qu'il faut les valoriser d'une autre manière. Il propose d'accorder le droit de préemption à la FPLC pour baisser les prix. En effet, les promesses d'offres ne sont pas toujours tenues, et le prix de vente peut baisser au cours de la transaction. La FPLC devrait être assurée d'obtenir l'objet au moment de la conclusion de la vente à un tiers, au prix conclu, et non à un prix surévalué.

Au sujet des problèmes pour acquérir des immeubles de la Fondation de valorisation, en raison notamment de la différence de prix, M. Gallay répond que les coopératives ne traitent pas directement avec la Fondation de valorisation, c'est la FPLC qui s'en charge. La FPLC base ses offres sur un prix calculé d'après la LGL, et reçoit des réponses négatives, mentionnant une offre à un prix supérieur, mais il a constaté que ce prix n'est pas toujours maintenu. M. Rossiaud informe que bien des coopératives ont essayé d'acheter des immeubles, mais les prix étaient incompatibles avec l'application des loyers LDTR. Il considère que le projet de loi répond à ce problème, par l'entremise du fonds octroyé à la FPLC. Si l'Etat verse une somme permettant les loyers LDTR, il n'y aura pas besoin de subventions à long terme, qui seraient au final plus coûteuses pour l'Etat.

M. Riva estime que ce projet de loi permettra de maintenir le parc de logements aux prix les plus bas possibles.

Un commissaire remarque que le droit de préemption existe et demande si l'Etat a incité les coopératives à examiner des objets, en vue de l'usage de son droit de préemption.

M. Gallay répond par la négative, en indiquant que la FPLC a des contacts directs avec la fondation de valorisation. Il cite un exemple d'un immeuble au prix de 4,6 millions de F, qui nécessitait 2,5 millions de

travaux, donc les loyers ne pouvaient que dépasser le plafond LDTR, à moins d'accepter une diminution de la rente foncière.

M. Riva ajoute que lorsqu'une vente est envisagée, la FPLC pourrait émettre un préavis pour le Conseil d'Etat, à condition d'être informée à l'avance.

Audition de la CGAS

Est auditionné M. Alfiero Nicolini, accompagné de MM. Doret, Marco et Lehmann

En introduction, M. Nicolini considère comme positif que la FPLC puisse intervenir sur les immeubles de la Fondation de valorisation afin de constituer des logements à loyers pérennes. La proposition qui est faite consiste à combler la différence entre le prix estimé et le prix du marché.

M. Doret estime qu'il s'agit d'argent public, qu'il soit sous forme de dotation de l'Etat ou de réalisation de la Fondation de valorisation. On sait d'expérience que le marché ne régule pas le prix du logement, qui sert de refuge aux capitaux. Il suggère de demander à la Fondation de valorisation de tenir compte de la LDTR pour déterminer le prix de vente. La Fondation de valorisation participerait ainsi à la régulation du marché.

M. Marco expose deux exemples, le premier se base sur le loyer LDTR, le deuxième sur les loyers LGL. Il s'agit d'un immeuble de 34 pièces vendu aux enchères, comprenant 130 m² de bureaux. L'application du loyer LDTR (max. 3 225 F/pièce) aboutit à un revenu locatif de 140 000 F avec une capitalisation à 6%, sans les travaux. En comptant 2 millions de travaux, plus 50 000 F d'intérêts intercalaires et les frais de notaire, on arrive à 235 000 F de prix de vente de l'immeuble. Le même calcul d'après la LGL aboutit à un état locatif de 166 000 F, et à un prix de vente de 265 000 F. Or le prix de vente de la fondation de valorisation était de 685 000 F. L'estimation de l'office des faillites était de 650 000 F, l'immeuble a été vendu pour 1 610 000 F. Il demande si le projet de loi vise à combler la différence de prix par rapport à la LGL ou à la LDTR. Il demande en outre si le prix du marché est celui de la dernière offre, du prix fixé par l'expert de la Fondation de valorisation ou celui de l'office des poursuites. Si la Fondation de valorisation tenait compte du prix LDTR, elle participerait à la mise en place du socle de 20% de logements économiques pérennes. Cela éviterait la vente au prix du marché, donc au plus près du prix établi en période de surchauffe (qui a causé des pertes à la BCG).

M. Marco indique que le calcul qu'il a exposé peut être reproduit pour d'autres immeubles, la différence est importante. Il estime que la Fondation

de valorisation aurait pu envisager ce rôle régulateur auparavant, en tant que grand propriétaire foncier. Il estime que le projet fait jouer le rôle de pompier à l'Etat, en injectant des sommes dans un secteur qui n'en a pas besoin. La fondation de valorisation devrait participer au socle de LEP à hauteur de 20% de son parc immobilier.

DISCUSSION

Réponse du Conseil d'Etat sur la couverture financière

M. Moutinot déclare que le Conseil d'Etat n'entend pas reprendre ce projet en son nom, mais le considère favorablement moyennant des amendements. Il indique que si le projet devait entrer en vigueur en 2005, il faudrait trouver des économies équivalentes, ce qui ne paraît pas réaliste. Par contre, s'agissant d'un crédit d'investissement, qui est une autorisation de dépense et non pas une obligation de dépense, il suffit qu'il rentre dans l'enveloppe des investissements du plan quadriennal, sans besoin de prévoir une couverture financière propre. Cela à condition que les versements à la FPLC soient échelonnés et non pas versés en une seule fois sous forme de dotation. Par un système proche de la subvention à la restauration, le crédit annuel sous forme de subventionnement peut trouver, dès 2006, sa place dans les investissements.

Prise de position des groupes

Le groupe socialiste estime que l'analyse du président du département est très intéressante car la commission pourrait rédiger un projet pour donner une subvention à la FPLC (et non une dotation), tout en réduisant le montant.

Le groupe radical rappelle le projet du bonus à la rénovation, déposé par l'Alliance de gauche, qui avait été repris par le Conseil d'Etat et estime que le libellé (dotation) pose problème, l'argument invoqué par le président du département ne le convainc pas.

Le groupe des Verts considère que d'atteindre l'objectif est le plus important, elle adhère aux modifications qui rendent l'application du projet possible. De toute manière, le crédit doit être libéré par tranches, les immeubles ne pouvant être achetés d'un seul coup.

Le groupe PDC n'adhère pas à la proposition du groupe socialiste, il propose que le Conseil d'Etat rédige un projet pragmatique qui convienne à ceux qui le mettront en œuvre. Il rappelle que les crédits mis à disposition du Conseil d'Etat pour l'achat et la création d'HBM sont presque terminés. Le PDC estime que ce n'est pas une bonne solution de mettre de nouveaux

crédits à disposition, à moins de se faire convaincre par l'exposé de cas pratiques.

Le groupe libéral rejoint l'avis du PDC sur la méthode, et sur le fond il reste opposé à un tel investissement pour ce type de projet, les investissements devant permettre de construire des nouveaux logements.

A la suite de quoi M. Moutinot considère que la commission doit d'abord prendre position sur le principe, l'administration pourra effectuer le travail de rédaction à sa demande.

Examens par le département du potentiel des immeubles en possession de la Fondation de valorisation (voir tableau en annexe I)

M^{me} Valiquer met à disposition des commissaires la liste de 44 immeubles de la Fondation de valorisation examinés par le DAEL, selon certains critères comme l'appartenance à un ensemble architectural de valeur. Mille logements ont été retenus, classés par commune et par quartier pour la Ville de Genève. Le choix s'est basé sur des fiches techniques établies pour chaque immeuble, mentionnant sa date de construction, sa valeur intrinsèque, les coûts des travaux à effectuer (méthode MER), la valeur de rendement et le plan financier standard. Il ressort que sur des valeurs calculées par le DAEL et la fondation la différence est faible. Un élément important concerne le coût à la pièce, recherché par des expertises, sur environ 25 immeubles ont un coût à la pièce/an inférieur au seuil LDTR. Pour affiner la valeur calculée par le DAEL, il faudrait obtenir l'état locatif actuel.

M. Favarger précise que la valeur DAEL est la valeur intrinsèque du terrain et du bâtiment, celle donnée par la Fondation est le prix auquel l'immeuble a été racheté et il faut s'attendre à un prix de vente supérieur. Il présente deux cas plus détaillés, celui du 13, Arquebuse et du 59-61, Mategnin, ce dernier ayant été racheté par la FPLC au prix indiqué. L'immeuble Arquebuse 13 a besoin d'une rénovation lourde (pour un coût estimé à 2,25 millions), le prix d'achat admissible par la direction du logement (ci-après DLO) est de ce fait de seulement 650 000 F, alors qu'il a été acheté par un privé à 1,6 millions. Pour 34 pièces, le loyer du privé est le maximum admis par la LDTR, alors que celui selon la DLO passe de 4000 à 3200 F/pce/an par l'octroi de subventions. Le taux d'intérêt sur dette est calculé par le DLO avec une marge sur la hausse future du taux d'intérêt, ce que le privé n'est pas tenu de faire, il atteint donc 4% selon la DLO et seulement 3% pour le privé. Le rendement sur fonds propres atteint 6,3% pour le public et 4,4% pour le privé (qui a mis plus de fonds propres, pour un prix d'achat plus élevé). Il explique comment un privé peut se permettre de

dépenser un million de plus et cite d'abord un point qui n'a pas été pris en compte dans ce tableau, c'est le prix des travaux, que le privé peut réduire. Pour le privé, les loyers des surfaces sont plus élevés, les charges d'exploitation sont inférieures, car la DLO prévoit une réserve pour les travaux futurs. Le résultat définitif donne un rendement moins élevé, mais après cinq ans de contrôle LDTR les loyers pourront être augmentés au fur et à mesure du départ des anciens locataires. Le calcul des changements qui interviendront après dix ans montre que le rendement du privé atteindra 7,9 %. Il signale en outre que certains investisseurs se contentent de rendements de 4 à 5% pourvu d'assurer la sécurité de leur placement. Dans les deux dernières colonnes figure le calcul après dix ans dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt de 6%, ramené à 5% pour le public en raison des réserves constituées, pour un rendement sur fonds propres de 6,3% (public) et 4,2% (privé).

M. Favarger aborde ensuite le deuxième exemple, l'immeuble au 59-61 à Mategnin, qui a été acheté par la FPLC en vue de sa remise à une coopérative. Ce sont les calculs de la FPLC qui sont exposés, dans la première colonne figure sa première offre, dans la dernière celle calquée sur le prix demandé par la Fondation de valorisation. Le prix du terrain a été évalué, puisque la FPLC revend le bâtiment, en remettant le terrain en droit de superficie. Les loyers actuels présentent de grands écarts entre eux, ce qui n'est pas admissible dans une coopérative. La FPLC calcule à partir du loyer LDTR et ajoute ou retranche des pourcentages en fonction de l'étage (« loyer équitable »), ce compromis aboutit à un loyer moyen de 3 150 F. Le rendement sur fonds propres est énorme, 27,3 %, mais il faut considérer que les fonds propres sont faibles. Le privé obtiendrait lui un rendement sur fonds propres très intéressant de 13,7%. La FPLC a joué sur le montant des loyers et sur la rente foncière pour offrir le prix de 5,4 millions. Elle ne rabaissera pas tout de suite les loyers et baissera le taux de la rente foncière.

Un commissaire note que la différence entre le prix de la Fondation de valorisation et le prix admis par la DLO pour les 44 immeubles est seulement de 11 millions, et qu'avec cet investissement l'Etat pourrait mettre à disposition 1055 logements économiques pérennes et contrebalancer la diminution constante du parc de logements sociaux ; cela mérite la considération de la commission.

M. Moutinot objecte que ce chiffre est indicatif, les prix de vente peuvent augmenter. Il faudrait prévoir jusqu'à 15 millions, mais certainement pas 50 comme le propose le projet.

Un autre commissaire n'a pas la même lecture, il objecte que pour ce prix on a des bâtiments en mauvais état et qu'il faudra un investissement

supplémentaire de 50 millions pour travaux. Un commissaire observe que les communes de Vernier ou Onex se verront imposer des immeubles entièrement sociaux sans qu'elles puissent s'exprimer.

M. Favarger confirme que les travaux ne sont pas inclus dans le prix DAEL. Par contre, ces 50 millions qui entrent dans les plans financiers et seront rentabilisés, ne doivent pas être fournis par l'Etat. Par ailleurs, il indique que le rendement ne peut être abusif s'agissant d'un organisme sans but lucratif qui l'utilisera pour financer les futurs travaux.

Exemples pratiques d'application de ce projet. (Voir annexe 2)

Faisant suite à la demande des commissaires, M. Favarger remet un tableau sur l'immeuble Arquebuse 13, complété pour répondre aux questions des députés. La réserve sur le taux apparaît clairement, ainsi que les mises en réserve et la dissolution de la réserve. Il distribue ensuite deux plans financiers HBM illustrant le cas de la rue de Lausanne 29. Le premier plan financier correspond aux critères habituels de la direction du logement, pour un prix d'achat admissible de 3 millions, avec 20% de fonds propres et des hypothèques de premier et deuxième rang. Le loyer avant subvention se monte à 3 200/pièce. Le rendement net atteint 7%, ce qui est admis avec un financement de 20% de fonds propres. Ce plan serait acceptable pour la direction du logement, mais l'immeuble a été vendu pour 3,8 millions de francs. Il distribue ensuite le plan financier selon ce prix, avec une dotation qui aurait rendu l'opération possible, selon la suggestion d'un des commissaires. Cette dotation de 900 000 F figure au financement 2, avec un taux de 0,25% (donc presque sans intérêts). Les loyers ne sont pas modifiés. La charge des intérêts est plus faible en raison de la dotation. M. Moutinot remarque que d'augmenter la subvention rend l'opération ingérable, la seule solution est la dotation complémentaire. En effet, il indique que subvention totale atteindrait 35 000 F, ce qui représente une hausse des loyers de 140 F la pièce tous les deux ans, donc impossible à gérer.

En réponse à une commissaire qui demande si on ne peut pas diminuer le rendement, élevé, de 7%, M. Favarger répond que les trois quarts du rendement permettent d'amortir la dette, le solde étant utilisé pour les loyers non payés ou autres, il n'y a pas de marge possible à ce niveau.

Certains commissaires invoquant la question touchant à la couverture financière pour refuser l'entrée en matière du projet de loi 9431. M. Moutinot informe que la cellule d'expertise financière du DF a examiné la question et il a reçu une réponse écrite de M^{me} Brunshwig Graf. La situation est celle d'un crédit d'investissement qui pourrait être dépensé par tranches, dès 2006. Mais il ne faut pas que ce soit une dotation.

L'entrée en matière ayant été votée, la commission poursuit ses travaux sur la base des informations et amendements sollicités par la commission et réalisés, ainsi que présentés, par le DAEL. Le département confirme que le DAEL a travaillé sur les immeubles intéressants et de ce fait peut renseigner la commission sur leur qualité et leur prix, notamment.

A la suite de quoi, M^{me} Valiquer expose le travail effectué et donne un aperçu de l'inventaire des immeubles sélectionnés par rapport à des critères de bâti et de nombre de logements. Elle indique que le DAEL a eu de nombreux contacts avec la Fondation de valorisation, a demandé l'état locatif de certains immeubles et fait bloquer plusieurs ventes. Par ailleurs, le DAEL a demandé ces états locatifs afin de pouvoir estimer la valeur de la différence qui devrait être comblée par l'Etat selon le projet de loi 9431. Le département a également pris contact avec les fondations immobilières de droit public et celles des communes concernées, pour savoir quels immeubles pouvaient les intéresser. Tout en soulignant ce travail de mise en relation des partenaires elle informe que pendant ce temps, la Fondation de valorisation continue son travail et met en vente des immeubles intéressants. Par conséquent, il y a donc urgence si l'on veut acquérir quelques immeubles et ce d'autant plus que la plupart des immeubles sont situés en ville de Genève, qui n'a pas d'HLM, ce qui est intéressant.

Ensuite, M. Favarger distribue un tableau indiquant la valeur intrinsèque de 34 immeubles et le prix auquel ils peuvent être achetés en respectant les dispositions de la LGL. Ce tableau comprend une colonne avec le prix d'achat respectant les dispositions de la LDTR, pour les immeubles en attente de décision et qui nécessitent des travaux, en réponse à une suggestion des députés demandant l'état locatif. Le mode de calcul du prix maximal LDTR est illustré par deux exemples qui sont en vente actuellement, il est donc urgent de prendre une décision. Pour le premier immeuble, l'état locatif selon la LDTR est supérieur, car les loyers actuels dépassent le maximum admis, alors que dans le cas du second les loyers sont bas. Par exemple dans certains immeubles, le prix LGL étant supérieur à celui de la LDTR, cela posera problème si les locataires ne peuvent recevoir de subventions. Dans d'autres, les loyers dépassent le plafond LDTR, le calcul ayant été effectué avec cette limite. La dernière colonne présente le prix de vente annoncé pour ces immeubles. La dernière ligne indique la différence entre le prix de vente et le prix admis que le projet de loi 9431 propose de compenser. **Cela reviendrait à 22 807 F par logement en moyenne pour 285 logements, sans compensations.**

Ainsi, la somme globale à investir sera, pour un millier de logements, d'environ 20 millions.

Enfin, Mme Valiquer annonce que **les travaux prévus pour rénover 828 logements sont estimés à 34 millions**. Elle insiste sur l'impact positif que cela aura sur les entreprises de construction.

En réponse à un commissaire qui en conclut que si ces immeubles étaient rachetés, l'Etat devrait encore investir 34 millions pour leur rénovation, le département répond par la négative, ces travaux seront à charge des fondations qui les auront inclus dans leurs plans financiers. En effet, les fondations communales et les coopératives d'habitation disposent en général de fonds propres pour réaliser de telles opérations. Par ailleurs, le Grand Conseil a voté une rallonge pour aider les fondations immobilières de droit public.

Une des auteurs du projet objecte que les subventions aux locataires sont à fonds perdus, alors qu'en achetant ces immeubles on contribue à la constitution d'un socle de logements économiques pérennes. Elle souligne que ce sera moins cher que d'en construire et rejette un système spéculatif qui exclut les pauvres. Elle estime que d'investir 3 millions par an pour 800 logements n'est pas excessif, et la somme totale de 20 millions n'est rien par rapport aux 2,5 milliards de pertes de BCGE ! Elle objecte que le caractère social d'un logement ne se définit pas uniquement par son loyer, mais aussi par le revenu de ses occupants et le taux d'occupation. Compte tenu du taux d'occupation moyen qui est faible à Genève, on logera plus de personnes en tenant compte de cette affectation sociale, et ce sera ciblé sur ceux qui en ont le plus besoin. Il est intéressant de réaliser de tels logements sociaux en Ville de Genève, là où ils manquent.

Amendement au projet

Le président rappelle que les travaux avaient été interrompus dans l'attente de la reformulation du DAEL. En effet, selon le département, les fonds n'étant pas admis par l'ICF, il a été prévu une ligne de subvention à l'investissement gérée par le DAEL. Par conséquent ce n'est donc pas la LGL qu'il faut modifier mais le projet de loi.

C'est dans ce cadre que le département suggère, toutefois, de remplacer « fonds d'investissement complémentaire » par « subvention d'investissement complémentaire ». Il rappelle qu'en adoptant la formule de la subvention, on peut surseoir au préavis du DF, qui prend quelques semaines pour être obtenu.

Avant d'exposer la proposition de nouvelle rédaction, M. Bürgisser répond à la demande qui avait été formulée par un commissaire, à savoir comment subventionner un immeuble en tenant compte du taux de rotation

des locataires. Il a cherché des informations pour les immeubles rachetés occupés et transformés en HBM. Actuellement, de 60 à 100% des logements sont subventionnés. Fournir des informations plus précises demanderait une recherche de tous les baux. Il a extrapolé cette estimation aux 1000 logements considérés pour calculer les subventions à l'exploitation, avec les hypothèses suivantes :

- logements de 3 pièces en moyenne ;
- un tiers de HLM, un tiers de HBM et un tiers de HM dont le 80% sont subventionnés.

Les subventions à l'exploitation se monteraient à 2 400 000 F par an.

Pour certains commissaires, c'est une somme raisonnable au regard des 1'000 logements qui seront rendus pérennes.

Les commissaires demandent les raisons qui ont conduit à limiter la subvention à 20 millions, s'il ne faut pas prévoir une limite temporelle au projet de loi, de préciser le montant de chacune des tranches annuelles du crédit, d'indiquer comment cela sera prévu au budget et l'inclusion des communes.

M. Moutinot répond que le montant a été fixé par extrapolation du calcul précis effectué pour deux immeubles actuellement en vente. Il répond à la deuxième question que l'opération deviendra caduque lorsque les 20 millions auront été dépensés. Au sujet des tranches annuelles, il indique qu'une telle précision n'est pas requise pour plusieurs subventions existantes, les montants nécessaires sont évalués chaque année. Il convient de pouvoir négocier les rachats d'année en années avec la Fondation de valorisation et d'ensuite calculer les montants nécessaires. Concernant les communes il n'a aucune objection à l'introduction des communes dans cet article, bien que la plupart des immeubles de la fondation se trouvent dans l'agglomération. Enfin, M. Moutinot indique que ce montant permettra de réaliser les opérations les plus intéressantes, pour 1000 logements, il peut difficilement soutenir un montant plus important étant donné les finances de l'Etat.

En réponse à la question d'un commissaire sur la possibilité de négocier avec la Fondation de valorisation la finalisation d'une acquisition sur l'exercice suivant avec les crédits du droit de préemption, M. Moutinot estime que cela ne pourrait être effectué plus d'une fois, ces crédits n'étant pas destinés à de telles opérations et les montants à disposition sont limités.

Enfin, s'agissant de la nouvelle rédaction sollicitée par la commission, certains députés considèrent qu'étant donné l'importance des modifications

on serait en présence d'un contre projet. Les auteurs du projet de loi estiment que, l'objectif étant le même, et considérant que celui-ci est respecté, ils acceptent que la manière de le réaliser puisse être modifiée mais considèrent qu'il s'agit d'un amendement global.

Après quelques échanges de points de vue, le président constate un consensus pour considérer le texte remis par le DAEL comme un amendement global au projet de loi 9431 qu'il se charge de présenter. L'entrée en matière ayant déjà été votée, les commissaires entament le deuxième débat.

VOTES

Vote d'entrée en matière:

L'entrée en matière est acceptée par:

7 oui (2 AdG, 3 S, 2 Ve) ; 5 non (1 PDC, 1 R, 3 L) et 3 abstentions (1 PDC, 1 R, 1 UDC)

2^e débat, vote article par article

Titre et préambule

Le département propose de remplacer « fonds » par « subvention » ainsi que l'amendement suivant au titre :

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 20 000 000 F au titre *d'une subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles* ~~de création d'un fonds d'investissement complémentaire~~ en faveur du logement d'utilité publique.

Le titre tel qu'amendé est accepté sans aucune opposition.

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 20 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat *au titre d'une subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles* ~~pour la constitution d'un fonds d'investissement complémentaire~~ en faveur du logement d'utilité publique.

L'Art. 1 tel qu'amendé est accepté sans aucune opposition.

Art. 2 Inscription au patrimoine administratif

Cette subvention sera inscrite ~~Ce fonds sera inscrit~~ dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « *subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles en faveur du logement d'utilité publique* » ~~fonds d'investissement complémentaire en faveur du logement d'utilité publique.~~

L'Art. 2 tel qu'amendé est accepté sans aucune opposition.

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2006 sous la rubrique 05.06.0200 523 0 0550.

Les articles 3, 4 et 5 sont adoptés sans aucune opposition.

Art. 6 But

M. Portier propose l'amendement suivant à l'Art. 6 :

Ce crédit doit permettre au Conseil d'Etat de compléter le financement d'acquisitions par les fondations immobilières de droit public, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, ~~ou~~ par des fondations immobilières communales de droit public ou des communes, d'immeubles détenus par la fondation de valorisation des actifs de la banque cantonale de Genève (La Fondation) de façon à permettre le maintien ou la création de logements d'utilité publique tout en respectant les objectifs de valorisation poursuivis par la Fondation.

L'Art. 6 tel qu'amendé est accepté sans aucune opposition.

Art. 7 et 8

Les articles 7 et 8 sont adoptés sans aucune opposition.

Art. 9 Aliénation du bien

En cas d'aliénation d'un bâtiment, les fondations visées à l'article 6 rétrocèdent à l'Etat le montant correspondant au financement complémentaire.

Un commissaire suggère de prévoir que l'Etat puisse bénéficier d'une éventuelle plus-value qui serait réalisée.

Le président du département considère que cet article est superflu, puisque les fondations ne vendent en général pas, de plus elles ne peuvent vendre sans l'approbation du Grand Conseil. Mais si le cas devait se présenter, ce serait parce que l'immeuble pose des problèmes, le produit de la vente serait de toute manière réinvesti dans l'achat d'un autre immeuble.

Il se trouve une majorité de commissaires pour approuver la suppression de l'article 9 parce que, d'une part il existe de toute manière un droit de regard du Grand Conseil sur ces ventes, et d'autre part parce que la Fondation présidée par M. Barro est chargée de le revendre. Et si les fondations vendent, ce sera pour acheter quelque chose de plus valable.

Par conséquent, le président met aux voix la suppression de l'article 9

Mis au vote la **proposition de suppression** l'article 9 **est acceptée** par :
7 oui (1 AdG, 3 S, 2 Ve, 1 PDC) et 3 abstentions (1 PDC, 1 R, 1 UDC)

Art. 10 et 11 deviennent 9 et 10

Les articles 9 et 10 (~~10 et 11~~) **sont approuvés** sans aucune opposition.

3° débat, vote d'ensemble

Un commissaire radical souhaite que le vote final soit repoussé dans l'attente de consulter son groupe. Il regrette que ce projet impose des logements sociaux aux communes sans les consulter. Il estime que les études faites sur ces immeubles sous-évaluent les frais de rénovation. Il croit qu'on peut investir cet argent dans la construction, en créant des immeubles plus durables. Il estime aussi qu'il y a trop d'absents pour procéder au vote et craint que cela ne prolonge les débats en plénière. Si le vote a lieu, il s'abstiendra.

Le groupes des Verts rappelle que le vote a été repoussé plusieurs fois et qu'il était annoncé dans la convocation la décision de voter ce jour ainsi qu'au procès-verbal. Il estime que le traitement de ce projet est urgent, le changement de législature provoquera d'ultérieurs retards, de repousser le vote reviendrait à enterrer le projet de loi. On peut acquérir des logements sociaux, c'est une bonne opportunité, le contribuable a déjà payé les casseroles de la BCGe.

Le président ayant repoussé le vote final d'une séance, M. Bürgisser rappelle qu'il avait été demandé de faire relire le projet par les spécialistes du DEAL en matière de finances. Une remarque a été formulée :

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2006 sous la rubrique *05.06.02.00 523 0 0550*
05060200 523 0 0550.

Mise aux voix l'amendement à l'article 3 est **accepté à l'unanimité**.

A la suite de quoi, et sans autres commentaires de la part des commissaires le président procède au vote final du projet de loi 9431.

Mis au vote **le PL 9431 est accepté** par :

5 oui (3 S, 2 Ve); 3 non (1 R, 2 L) et 4 abstentions (1 UDC, 2 PDC ,1 R)

Conclusions

Mesdames et Messieurs les députés, le projet qui vous est soumis a été rédigé, avec l'aide du département, conformément aux débats en commission. Ainsi, la démonstration a été faite que **20 millions permettaient de créer 1 000 logements pérennes. Cela reviendrait à 22 807 F par logement en moyenne pour 285 logements, sans compensations.** Car 3 millions par an pour 1 000 logements ce n'est pas excessif, et la somme totale de 20 millions n'est rien par rapport aux 2,5 milliards de pertes de BCGe !

Par ailleurs, les travaux prévus pour rénover 828 logements sont estimés à 34 millions. C'est dire l'impact positif que cela aura sur les entreprises de construction. En effet, on sait qu'un franc investi dans l'économie produit deux à trois francs d'activités. Par ailleurs cela va concerner les petites et moyennes entreprise, concrètement le tissu économique local.

Ces 34 millions pour la rénovation des logements ne seront pas à la charge de l'Etat. Ils seront à la charge des fondations qui les auront inclus dans leurs plans financiers. Les fondations communales et les coopératives d'habitation disposent en général de fonds propres pour réaliser de tels investissements.

Enfin, alors que les subventions aux locataires sont à fonds perdus, en achetant ces immeubles on contribue à la constitution d'un socle de logements économiques pérennes, à moindre coût car c'est moins cher que d'en construire des nouveaux.

Enfin, les fondations mobilières communales pourront aussi bénéficier de cette subvention. Nombre des immeubles étant situés sur la commune de Genève, leur acquisition permettra de réaliser des logements sociaux pérennes en Ville de Genève, là où ils manquent.

Au bénéfice de ces explications, la Commission du logement vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi, qui permettra d'agrandir le parc de logements sociaux pérennes.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des immeubles analysés par le DAEL.

Annexe 2 : Exemple de calcul.

Annexe 3 : Projet de loi 9431 initial.

Projet de loi (9431)

ouvrant un crédit d'investissement de 20 000 000 F au titre d'une subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles en faveur du logement d'utilité publique

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 20 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat au titre d'une subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles en faveur du logement d'utilité publique.

Art. 2 Inscription au patrimoine administratif

Cette subvention sera inscrite dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif sous « subvention destinée à compléter le financement d'acquisitions d'immeubles en faveur du logement d'utilité publique ».

Art. 3 Budget d'investissement

Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2006 sous la rubrique 05060200 523 0 0550.

Art. 4 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

Art. 5 Amortissement

En raison de la nature de l'investissement, celui-ci ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 6 But

Ce crédit doit permettre au Conseil d'Etat de compléter le financement d'acquisitions par les fondations immobilières de droit public, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, par des fondations immobilières communales de droit public ou des communes, d'immeubles détenus par la fondation de valorisation des

actifs de la banque cantonale de Genève (La Fondation) de façon à permettre le maintien ou la création de logements d'utilité publique tout en respectant les objectifs de valorisation poursuivis par la Fondation.

Art. 7 Modalités

¹Le Conseil d'Etat détermine, pour chaque opération de vente intéressant l'un des acquéreurs visés à l'article 6, le montant du financement complémentaire qui peut être versé à la Fondation.

²Dans la règle, le financement complémentaire résulte de la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et le prix admissible selon un plan financier agréé par la Direction du logement.

Art. 8 Durée

Ce crédit est ouvert pour une durée indéterminée conformément au but défini à l'article 6.

Art. 9 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 de Genève, du 7 octobre 1993.

Art. 10 Entrée en vigueur

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

FVABCGe
 Liste des immeubles analysés
 Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL	
CAROUGE															
Allobroges 3	1	1930	G.Peyrot A.Bourrit	770	Bon	2'440	2'160	7'400	33	90	1'757'300	3'657'000	4'500'000		
Epinettes 4 et 6	2	1898	M.Camoletti	500	Rénové	2'195	1'870	6'989	24	75	0	3'753'200	5'500'000		
Gabelle 20	1			530	Moyen	1'660	905	5'700	9	30	1'013'000	2'248'000	2'100'000		

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL.
GENEVE 1201														
Alpes 12	1	1937		535	Bon	1'845	238	1'370	5'820	45	45	1'400'000	2'662'000	2'662'000
Berne 22	1	1962	A.T. Handberk	950	Moyen	1'883	269	1'345	5'630	40	60	1'505'245	3'082'000	3'700'000
Chaponnière 3	1	1858		750	Bon	2'255	300	1'655	7'915	10	58	1'613'000	3'275'000	3'420'000
Faucille 2	1	1870		?	Bon	800	150	500	2'550	7	21	0	1'208'500	947'500
Fribourg 6	1	env.1900		650	Moyen	1'385	205	1'180	4'906	13	40	617'200	2'195'500	2'700'000
Fribourg 12	1	1897	Ribi	?	Moyen	1'917	284	1'350	6'200	18	54	619'300	3'662'000	4'250'000
Jean-Jaquet 10	1	1911	L.Vial	?	Bon	1'420	450	776	3'519	8	27	0	2'473'000	3'050'000
Lausanne 29	1	1903	Cavalli	853	Dégradé	2'460	281	1'405	7'980	20	62	2'302'000	2'253'000	3'077'000
Lausanne 42	1	1962	Zollikofer	609	Moyen	3'855	1'615	1'835	11'915	28	68	2'020'000	6'205'000	12'056'600
Lyon 18	1	XIXXX		865	Rénové	1'435		1'190	4'752	12	50	0	2'507'350	2'500'000

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énérg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

GENEVE 1201 suite

Monthoux 55	1	1900		?	Moyen	1'465	217	1'030	4'830	17	55	326'200	2'570'000	2'900'000
Vuache 5	1	1930	Fleggenheimer	750	Bon	1'805	1'575	6'208	6'208	28	82.5	1'265'300	3'113'000	3'113'000

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
GENEVE 1202														
Cramer 9	1	1954	P.J. Borsa	695	Moyen	2'627	2'288	8'200	28	90	1'536'400	4'225'000	4'225'000	
Grand-Pré 45	1	1ère 1/2 XX		590	Moyen	2'490	300	1'885	8'500	28	86	1'165'000	4'040'000	4'040'000
Orangerie 4	1	1927	Marillier	?	Moyen	1'270	1'105	4'180	18	50	650'200	2'238'000	2'238'000	
Prieuré 37	1	1ère 1/2 XX		599	Moyen	2'110	1'845	6'920	27	80	875'000	3'712'000	3'712'000	

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
GENEVE 1203														
Beau Site 8	1	1910		610	Moyen	2'670	145	2'080	8'500	27	76.5	2'644'580	2'870'500	3'200'000
Wendt 57	1	1908	Maurette et Henchoz	?	Bon	2'875	215	2'235	9'970	11	61.5	0	4'677'000	5'200'000

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

GENEVE 1204

Coulouvrenière 21 1 1900 A.Gonthier 380 Rénové 1'160 385 580 4'300 6 18 0 2'328'500 2'000'000

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

GENEVE 1205

Aubépine 16	1	1962	M.Burki	526	Bon	1'627	1417	4'845	31	63	500'000	2'396'000	2'300'000
Capo d'Istria 9	1	env.1926		700	Moyen	2'260	1'755	6'900	27	83	2'184'000	2'965'000	3'200'000
Cluse 55	1	1971	R.Desmeules	650	Moyen	2'265	1'385	6'640	25	52.5	965'125	3'830'000	3'873'000
David-Dufour 6	1	1903	J.von Leisen	560	Bon	1'175 109	174 109	3'890 380	9	28	112'100	2'398'000	2'300'000
Puiserande 11	1	1904		?	Rénové	1'140	970	3'564	12	39.5	0	2'122'000	600'000

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou pair céd/faut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	---

GENEVE 1206

Acacias 70 - 72 - 74	3	1934	GANG (Vincent-Schweizer-Lesemann-Saughey)	844										
70					Moyen	1'205	170	860	3'920	10	35	403'700	2'204'000	1'890'000
72					Rénové	975	80	730	3'235	14	34	145'200	1'798'000	2'450'000
74					Rénové	970	810	810	3'215	15	37.5	145'200	1'789'000	2'500'000
Caroline 14	2	1970	G.Chapuis	785	Moyen	5'700	975	4'090	18'750	50	150	2'464'000	10'094'000	10'094'000
Caroline 16 Grand-Bureau 9														

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice energ.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

GENEVE 1207

Blanvalet 12 1 1902 Cosson 707 Vétuste 1'115 165 660 3'845 12 32 1'315'000 1'310'000 1'980'000

Eaux-Vives 61 1 1911 Forzani 586 Moyen 1'860 240 1'200 6'505 15 45 685'000 2'601'000 3'950'000

FVABCGe
 Liste des immeubles analysés
 Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCg publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

CHENE-BOURG

Genève 86-88 (compris garage) Garage	1	1959	J. Desoche A. Bordigoni	945	Moyen	3456	576	2'304	10'600	32	100	2'830'000	5740'000	5400'000
--	---	------	----------------------------	-----	-------	------	-----	-------	--------	----	-----	-----------	----------	----------

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCg publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

LANCY

Communes-Réunies 3 1966 Honegger Fres 597 Moyen

80						5035	265	4'190	13'600	48	144	3'105'000	5'360'000	5'360'000
82						5035	265	4'190	13'600	48	144	3'105'000	5'360'000	5'360'000
84						4'645	245	3'825	12'600	48	144	3'105'000	5'025'000	5'025'000

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCg publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
MEYRIN														
Mategnin 59 et 61 (compris garage) Garages	1	env.19 60	G.Ador L.Payot	805	Moyen	4'510	4'030	12'870	34	144	2'125'000	6'545'000	5'000'000	
Ste Cécile 13 et 15 (compris garage) Garages	1	env.19 60	G.Ador L.Payot	620	Moyen	4'510	4'030	12'870	34	144	2'125'000	6'545'000	5'950'000	

FVABCGe
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCg publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

ONEX

Comte-Geraud 1 1 1962 Moyen 540 2'965 2'810 8'480 36 116 1'466'000 3'626'000 3'600'000

Loëx 51 1 1971 Hermes & Cie 678 2'005 1'356 5'885 16 59.5 755'000 3'015'000 2'800'000

FVABCGE
Liste des immeubles analysés
Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCGE publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	---

VERNIER

Jean-Simonet 7 et 9	1	1958	P.Borsa J.Nobile J.Bardet A.Ritter	745	Dégradé	5'608	5'608	5'608	19'600	82	226	2'595'000	7'125'000	6'000'000
---------------------	---	------	---	-----	---------	-------	-------	-------	--------	----	-----	-----------	-----------	-----------

FVABCGe
 Liste des immeubles analysés
 Données estimatives

Adresse	Immeubles	Année constr.	Arch.	Indice énerg.	Etat	SP SIA 416	SP SIA 416 Activité	SP SIA 416 Logt	Cube SIA 116	Nbre logts	Nbre pces	Coût de la réhabilitat.	Valeur DAEL	Valeur FVABCG publication foncière ou par défaut = valeur DAEL
---------	-----------	---------------	-------	---------------	------	------------	---------------------	-----------------	--------------	------------	-----------	-------------------------	-------------	--

44

103487

9'203

79'209

323'368

1'055

3'101

51'440'050

150'803'550

160'723'100

ANNEXE 2

Prix admissibles pour les immeubles de la FVABCCE

	Allobroges 3	Epinettes 4-6	Gabelle 20	Berne 22	Chaponnière 3	Faucille 2	Fribourg 6
Prix d'achat LGL	3'640'510	4'920'000	2'120'717	3'944'165	3'776'045	1'654'668	2'703'208
Frais d'achat 5%	182'025		106'036	197'208	188'802	82'733	135'160
Travaux	1'757'000		1'013'000	1'500'000	1'613'000		617'000
Frais secondaires 5%	278'977		161'988	282'069	278'892		172'768
Prix de revient	5'858'512		3'401'741	5'923'442	5'856'740		3'628'137
Fonds propres 20%	1'171'702		680'348	1'184'688	1'171'348		725'627
Nombre de pièces (LGL ?)	90		30	55	58	21	40
Loyer avant subv. / pièce / an	4'000		4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Surfaces commerciales (m2)			289	286	345	100	129
Loyer / m2 / an			271	418	318	250	406
Bureaux (m2)							
Loyer / m2 / an							
Parking (places)							
Loyer / place / an							
Revenu brut	360'000		198'372	339'508	341'656	109'000	212'344
Intérêts sur dette 4%	187'472		108'856	189'550	187'416	58'377	116'100
Charges d'exploitation 1'000 F/p	90'000		41'560	66'440	71'800	25'000	45'160
Revenu net	82'528		47'956	83'518	82'440	25'623	51'084
Rendement sur fonds propres	7.0%		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Etat locatif LDTR							
Revenu net							
Rendement sur fonds propres							
Prix max. LDTR (rend. 7% s/ FP)		HLM				Manque EL	

Prix admissibles pour les immeubles de la FVABCGE

	Fribourg 12	Jean-Jaquet 10	Monthoux 55	Vuache 5	Cramer 9	Grand-Pré 45	Beau-Site 8
Prix d'achat LGL	4'210'894	2'507'684	4'510'704	3'665'000	3'857'907	4'320'000	2'833'203
Frais d'achat 5%	210'545	125'384	225'535	183'250	192'895	216'000	141'660
Travaux	6'19'000		326'000	1'265'000	1'536'000	1'665'000	2'645'000
Frais secondaires 5%	252'022	131'653	253'112	255'663	279'340	310'050	280'993
Prix de revient	5'292'460	2'764'721	5'315'352	5'368'913	5'866'142	6'511'050	5'900'857
Fonds propres 20%	1'058'492	552'944	1'063'070	1'073'783	1'173'228	1'302'210	1'180'171
Nombre de pièces (LGL ?)	54	38	55	82.5	90	86	76.5
Loyer avant subv. / pièce / an	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Surfaces commerciales (m2)	227	100	192		200	200	165
Loyer / m2 / an	400	172	455		250	250	295
Bureaux (m2)							
Loyer / m2 / an							
Parking (places)							
Loyer / place / an							
Revenu brut	306'912	169'200	307'384	330'000	360'000	394'000	354'672
Intérêts sur dette 4%	169'359	88'471	170'091	171'805	187'717	208'354	188'827
Charges d'exploitation 1'000 F/p	63'080	42'000	62'680	82'500	90'000	94'000	83'100
Revenu net	74'473	38'729	74'613	75'695	82'283	91'646	82'745
Rendement sur fonds propres	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Etat locatif LDTR							
Revenu net							321'532
Rendement sur fonds propres							49'605
Prix max. LDTR (rend. 7% s/ FP)							4.2%
							2'149'820
		Pièces ?		Vendu ?	Manque EL	Manque EL com.	

Prix admissibles pour les immeubles de la FVABCGE

	Wendt 57	Coulourv. 21	Capo d'Istria 9	Cluse 55	D.-Dufour 6	Puiserande 11	Acacias 70
Prix d'achat LGL	4'890'000	2'126'558	2'826'696	3'836'259	2'336'149	2'335'216	2'539'116
Frais d'achat 5%	244'500	106'328	141'335	191'813	116'807	116'761	126'956
Travaux			2'184'000	965'000	113'000		404'000
Frais secondaires 5%	256'725	111'644	257'602	249'654	128'298	122'599	153'504
Prix de revient	5'391'225	2'344'531	5'409'633	5'242'725	2'694'254	2'574'576	3'223'576
Fonds propres 20%	1'078'245	468'906	1'081'927	1'048'545	538'851	514'915	644'715
Nombre de pièces (LGL ?)	61.5	18	83	52.5	28	39.5	35
Loyer avant subv. / pièce / an	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Surfaces commerciales (m2)	331	300	92	92	250		146
Loyer / m2 / an	233	219		386	200		337
Bureaux (m2)				288			
Loyer / m2 / an				221			
Parking (places)			5				
Loyer / place / an			494				
Revenu brut	323'172	137'832	334'472	309'120	162'000	158'000	189'200
Intérêts sur dette 4%	172'519	75'025	173'108	167'767	86'216	82'386	103'154
Charges d'exploitation 1'000 F/p	74'740	30'000	85'500	67'700	38'000	39'500	40'840
Revenu net	75'913	32'807	75'864	73'653	37'784	36'114	45'206
Rendement sur fonds propres	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Etat locatif LDTR				342'443			
Revenu net				106'976			
Rendement sur fonds propres				10.2%			
Prix max. LDTR (rend. 7% s/ FP)				4'531'448			

Prix admissibles pour les immeubles de la FVABCGE

	Acacias 72	Acacias 74	Caroline 14-16	Eaux-Vives 61	Genève 86-88	Com.-Réunies 80	Com.-Réunies 82
Prix d'achat LGL	2'020'000	2'450'000	8'701'115	3'389'731	5'480'237	6'807'929	7'017'516
Frais d'achat 5%	101'000	122'500	435'056	169'487	274'012	340'396	350'876
Travaux	145'000	145'000	2'464'000	684'000	2'830'000	3'105'000	3'105'000
Frais secondaires 5%	113'300	135'875	580'009	212'161	429'212	512'666	523'670
Prix de revient	2'379'300	2'853'375	12'180'179	4'455'378	9'013'461	10'765'992	10'997'062
Fonds propres 20%	475'860	570'675	2'436'036	891'076	1'802'692	2'153'198	2'199'412
Nombre de pièces (LGL ?)	36.5	37.5	150	50	100	144	144
Loyer avant subv. / pièce / an	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Surfaces commerciales (m2)		125	818	126	1306	1	1
Loyer / m2 / an		192	175	439	115	28'668	28'440
Bureaux (m2)				1			
Loyer / m2 / an				4'800			
Parking (places)					13	36	48
Loyer / place / an					1'818	1'650	1'589
Revenu brut	146'000	174'000	743'150	260'072	573'886	664'068	680'700
Intérêts sur dette 4%	76'138	91'308	389'766	142'572	288'431	344'512	351'906
Charges d'exploitation 1'000 F/p	36'500	42'500	182'720	55'080	158'740	168'800	174'800
Revenu net	33'362	40'192	170'664	62'420	126'715	150'756	153'994
Rendement sur fonds propres	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Etat locatif LDTR				317'586	556'702		
Revenu net				119'934	109'531		
Rendement sur fonds propres				13.5%	6.1%		
Prix max. LDTR (rend. 7% s/ FP)				4'581'420	5'135'367		
	Commerces ?					Commerces ?	Surf. comm.
						Surf. comm.	Surf. comm.

Prix admissibles pour les immeubles de la FVABCGE

	Com.-Réunies 84	Ste-Cécile 13-15	Cte-Géraud 1	Loëx 51	Simonet 7-9
Prix d'achat LGL	6'726'241	7'158'124	5'455'000	3'961'698	10'980'468
Frais d'achat 5%	336'312	357'906	272'750	198'085	549'023
Travaux	3'105'000	2'126'000	1'466'000	757'000	2'594'000
Frais secondaires 5%	508'378	482'102	359'688	245'839	706'175
Prix de revient	10'675'930	10'124'132	7'553'438	5'162'622	14'829'666
Fonds propres 20%	2'135'186	2'024'826	1'510'688	1'032'524	2'965'933
Nombre de pièces (LGL ?)	144	144	116	59.5	226
Loyer avant subv. / pièce / an	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Surfaces commerciales (m2)	1			300	105
Loyer / m2 / an	49'476			219	26
Bureaux (m2)					
Loyer / m2 / an	21	33		8	45
Parking (places)	1'440	1'538		1'200	659
Loyer / place / an	655'716	626'754	464'000	313'432	936'340
Revenu brut					
Intérêts sur dette 4%	341'630	323'972	241'710	165'204	474'549
Charges d'exploitation 1'000 F/p	164'500	160'500	116'000	75'500	252'700
Revenu net	149'586	142'282	106'290	72'728	209'091
Rendement sur fonds propres	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
Etat locatif LDTR		580'901			935'180
Revenu net		96'429			207'931
Rendement sur fonds propres		4.8%			7.0%
Prix max. LDTR (rend. 7% s/FP)		6'220'048			10'986'997
	Surf. comm.				

Secrétariat du Grand Conseil**PL 9431**

*Projet présenté par les députés:
M^{mes} et MM. Michèle Künzler, David Hiler, Ariane
Wisard-Blum, Antonio Hodggers, Jean Rossiaud et
Anne Mahrer*

*Date de dépôt: 30 novembre 2004
Messagerie*

Projet de loi
modifiant la loi générale sur le logement et la protection des
locataires (I 4 05) (Création d'un Fonds d'investissement
complémentaire)

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

Article 1 Modification

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre
1977, est modifiée comme suit :

Art. 11B Fonds d'investissement complémentaire (nouveau)

¹ Un capital de dotation supplémentaire de 50 000 000 F est attribué à la
Fondation (FPLC) en tant que fonds d'investissement complémentaire.

² Ce fonds d'investissement complémentaire est destiné à permettre à la
Fondation d'acquérir des immeubles au prix du marché et de les remettre aux
organismes visés à l'article 10, alinéa 2, à des prix compatibles avec les
normes en matière de logement social.

³ Ce fonds est activé, si nécessaire, lors de la vente d'immeubles par la
Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève.

Article 2 Entrée en vigueur

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