

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 2552, plan 78, de la commune de Genève, section Cité pour 3 050 000 F

RAPPORT DE LA MAJORITE

Rapport de M. Mark Muller

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le PL 9474, a été déposé le 17 février 2005 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 8 septembre 2004 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 souhaité que les appartements soient proposés à l'acquisition à leurs locataires. En effet, une telle opération, pour autant

qu'une partie significative des locataires se montrent intéressés, permettrait à la Fondation de réaliser une excellente opération financière.

Il y a lieu de regretter que la Fondation ne pratique pas systématiquement ainsi.

Il s'agit de la vente d'un immeuble locatif, situé 18, rue de Lyon, construit au début du siècle dernier et rénové en 1999. Il a été acheté de gré à gré par la Fondation à son ancien propriétaire, débiteur de la Fondation, en juin 2002, au prix de Fr. 2'500'000.-. A cette occasion, la Fondation a enregistré une perte de Fr. 1'330'000.-.

Le prix de vente de Fr. 3'050'000.- est supérieur de Fr. 550'000.- au prix d'acquisition. La perte globale pour cette opération est ainsi de Fr. 780'000.-.

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. Par ailleurs, contrairement à ce qui est parfois affirmé, aucun nouveau logement social 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 2 non (1 V et 1 S), a accepté le présent projet de loi et vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire de même.

Loi (9474)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 2552, plan 78, de la commune de Genève, section Cité pour 3 050 000 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 3 050 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 2552, plan 78, de la commune de Genève, section Cité.

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.

Il faut rappeler ici que cet immeuble a été évoqué, par le Conseil d'Etat, lors d'une précédente discussion comme un objet intéressant à acquérir en lieu et place de l'objet alors contesté. L'opportunité d'acquérir cet immeuble a sans doute été examinée, mais aucun argument ne vient étayer la décision de renoncer à cette acquisition.

Pourtant, cet immeuble situé à la rue de Lyon remplit à notre avis les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble de bonne facture et rénové en 1999, loyers corrects. Cet immeuble de 12 logements a un rendement tout à fait intéressant de 5% 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 les fondations immobilières de droit public qui acquièrent cet objet. Actuellement, les loyers correspondent aux critères LDTR, mais l'immeuble arrive en fin de période de contrôle, et cela permettra au futur propriétaire d'augmenter les loyers.

Encore une fois, nous sommes étonnés que l'Etat laisse simplement passer des opportunités sans réagir.

Car enfin, comment justifier la vente d'un immeuble rénové, bien situé et rentable, alors qu'il pourrait servir à étoffer le parc des immeubles sociaux pérennes, qui semble si difficile à constituer ?

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.