

Date de dépôt: 29 novembre 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 955, plan 49, de la commune de Genève, section Plainpalais

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Frédéric Hohl

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après la FVA) a examiné le PL 9491 (dossier n°649) lors de sa séance du 23 novembre 2005.

La vente couverte par ce PL 9491 concerne un immeuble locatif de six étages sur rez-de-chaussée, construit en 1971. Cet immeuble est situé sur la parcelle 955, plan 49, de la commune de Genève, section Plainpalais, sise boulevard de la Cluse 55. Ce bâtiment offre une surface brute habitable de plancher de 1'840 m² et comporte 25 logements totalisant 58,5 pièces.

La Commission s'était déjà réunie le 20 octobre 2004 à propos du même objet. L'option de la FVA avait été une vente en bloc au prix de Fr. 4'500'000.—, en indiquant que des travaux devraient être effectués à

court terme. La proposition du conseil de fondation avait été approuvée par la Commission.

Le PL 9491 a été présenté à la Commission de contrôle le 23 novembre 2005. A cette occasion, la majorité de la Commission a accepté cette vente :

Pour : 4 (1PDC, 1R, 2L)

Contre : 2 (1S, 1Ve)

Abstention : ---

La majorité de la Commission est en effet d'avis que le but de la Fondation de valorisation est de vendre au plus offrant afin qu'elle réduise ses dettes au maximum et le plus rapidement possible. La majorité rappelle que la Fondation de valorisation n'a pas pour vocation première d'obliger l'Etat ou d'autres collectivités publiques à acquérir des immeubles à des conditions financières moins intéressantes pour elle, dans le seul but de mener une politique sociale du logement. Cette politique sociale se ferait dans ce cas précis au détriment des contribuables.

Forte de ce constat, la majorité de la Commission a approuvé la vente aux conditions proposées par la FVA, à savoir un prix de vente de Fr. 4'500'000.—, vente qui engendrera une perte de Fr. 6'303'000.—, soit 58.34 % sur la créance acquise.

La majorité de la Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (9491)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 955, plan 49, de la commune de Genève, section Plainpalais

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 4 500 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 955, plan 49, 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.

Date de dépôt : 1^{er} décembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Mme Michèle Kunzler

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.

Cependant, nous poursuivons un objectif supérieur et moins sectoriel.

Nous voulons changer de paradigme dans le domaine du logement et ceci sans préléter les finances publiques !

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.

Cet immeuble situé à la rue de la Cluse remplit à notre avis les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble simple, loyers corrects. Cet immeuble de 25 logements a un rendement tout à fait intéressant de 5,18% 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. En effet, même si les loyers dépassent un peu

les critères LDTR, ils sont adaptés aux personnes seules, avec de petits salaires qui peinent à correspondre aux barèmes HBM.

En outre il faut rappeler que **cet immeuble occasionne une perte très importante, de 6'303'000 F**, qui sera comme, d'habitude, épongée par les contribuables, avec en contrepartie une petite diminution de la dette. Mais surtout les citoyens verront avec amertume que comme ailleurs on socialise les pertes et on privatise les bénéfiques. Car enfin, comment justifier la vente d'un immeuble rentable et qui pourrait servir à étoffer le parc des immeubles sociaux pérennes, qui semble si difficile à constituer ?

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.

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 rappelons que figure à notre ordre du jour un projet de loi, déposé par les Verts, dont le but est précisément d'inciter à l'achat d'immeubles détenus par la Fondation de valorisation 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'œuvrer pour le bien de la collectivité grâce à une vision à long terme.