

Date de dépôt: 24 janvier 2006

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 2660, plan 10, de la commune de Genève, section Eaux-Vives

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Guillaume Barazzone

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a examiné le PL 9655 (dossier n°625) lors de sa séance du 21 décembre 2005.

La vente couverte par le PL 9655 concerne un immeuble mixte, sis 7, rue Montchoisy, de 4 étages plus combles sur rez, construit en 1900 et rénové en 1967, sur une parcelle de 313 m². 24 appartements totalisant 56 pièces sont répartis dans cet immeuble. Un restaurant, un magasin et deux arcades sont situés au rez-de-chaussée.

L'état du bâtiment est assez précaire extérieurement et nécessite une intervention lourde de réfection de l'enveloppe ; les parties communes

souffrent également d'un manque d'entretien. Tous les droits à bâtir ont été utilisés, notamment avec l'aménagement des combles.

Lors de la mise en vente de l'immeuble sur le site, trois offres ont été formulées au prix fixé par la Fondation de valorisation (ci-après la FVA). Une mise aux enchères a été organisée et le prix de vente obtenu à l'issue de cette procédure s'élève à CHF 4'260'000.-. La perte estimée s'élève à CHF 4'943'000.-, soit une perte de 53.71 %.

Les représentants de la FVA ont confirmé que cet objet avait été signalé à l'Etat et aux fondations immobilières, selon la procédure ordinaire.

La Commission a accepté cette proposition de vente par 7 oui, 1 non (Vert) et 1 abstention (MCG).

Forte de ce constat, la Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi ainsi amendé.

Projet de loi (9655)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 2660, plan 10, de la commune de Genève, section Eaux-Vives

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 4 260 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 2660, plan 10, de la commune de Genève, section Eaux-Vives

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 : 26 janvier 2006

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 préteriter 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 Montchoisy 7 remplit à notre avis les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble simple, loyers corrects, et surtout situé sur une rive et un quartier où il y a très peu de logements répondant à des critères d'attribution qui tiennent compte des taux d'effort et de revenu. Cet immeuble de 24 logements a un rendement tout à fait intéressant de 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 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 4'943'000 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.