

*Projet présenté par les députés:
M^{me} et MM. Roger Golay, Sandra Borgeaud,
Thierry Cerutti et Henry Rappaz*

*Date de dépôt: 1^{er} mai 2006
Messagerie*

Projet de loi constitutionnelle modifiant la Constitution de la République et canton de Genève (A 2 00) (Aliénations d'immeubles)

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

Article unique

La Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, est
modifiée comme suit :

Art. 80A, al. 1 et 2 Aliénation d'immeubles (nouvelle teneur)

¹ L'aliénation des immeubles qui sont propriété privée de l'Etat, de
collectivités publiques, d'établissements publics, ou de fondations de droit
public à des personnes morales ou physiques autres que des collectivités
publiques, des établissements publics ou des fondations de droit public autres
que les institutions de prévoyance est soumise à l'approbation du Grand
Conseil.

² Restent toutefois réservés à la compétence du Conseil d'Etat l'approbation
de l'aliénation d'immeubles propriétés des institutions de prévoyance de droit
public, des Services industriels, d'une commune ou d'une fondation de droit
public communale, ainsi que les échanges et les transferts effectués dans le
cadre d'opérations d'aménagement du territoire, de remembrement foncier et
de projets routiers ou de projets déclarés d'utilité publique.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève a été promulgué le 28 mars 1985.

A cette date, Genève subissait une spéculation immobilière effrénée. Certains immeubles étaient revendus une multitude de fois par année, rapportant à chaque vente des millions de francs de bénéfice.

Cette spéculation a provoqué des effets induits considérables sur les loyers et la construction. Tout cela avait également contribué à la crise du logement des années 1980 et finalement à la chute de l'immobilier dans les années 1990 avec les conséquences déplorables que l'on connaît et subit encore.

Pour éviter que les biens immobiliers propriété ou sous contrôle de l'Etat puissent faire l'objet de ventes spéculatives, le Grand Conseil avait adopté la présente loi sur l'aliénation d'immeubles.

Dès lors, les institutions de prévoyance de droit public de l'Etat, propriétaires importants du parc immobilier du canton, ne peuvent plus vendre un immeuble sans devoir passer au préalable devant le Grand Conseil.

Cette mesure efficace et honorable jadis n'a plus de sens aujourd'hui.

En effet, actuellement, cette loi produit des désavantages substantiels pour les caisses de prévoyance de droit public, à savoir :

- procédure de vente trop longue ;
- formalités trop contraignantes pour les acheteurs potentiels ;
- perte de toute confidentialité sur l'état du bien ou autres raisons de la vente ;
- acquisitions de nouveaux immeubles freinées ;
- vieillissement du parc immobilier ;
- placement de fonds importants sur les marchés boursiers et obligataires ;
- liquidités trop élevées dans les actifs ;
- concurrence inégale entre les caisses publiques et privées.

Comme vous pouvez le constater, les motifs susmentionnés indiquent clairement que les conseils d'administration des caisses de retraite de l'Etat sont paralysés et hésitent à investir sur le marché immobilier genevois.

A notre connaissance, nous sommes encore le seul canton à disposer d'une loi aussi contraignante et obsolète.

D'autre part, cette loi qui a pour objectif d'empêcher toute vente spéculative, hasardeuse ou contraire à la moralité citoyenne ne prévient en aucun cas l'achat d'immeubles surévalués, pouvant faire perdre des sommes considérables à une caisse de retraite publique. Là, le Grand Conseil ne fait pas office d'organe de contrôle. N'est-ce pas un non-sens ?

Il serait donc judicieux d'adapter la loi 80A à la conjoncture actuelle et de modifier dans ce sens les alinéas 1 et 2, afin de donner au Conseil d'Etat les prérogatives d'aliéner les immeubles des caisses publiques de l'Etat. En cas d'acceptation de ce projet de loi, nous pourrions exiger un règlement d'application (éventuellement une modification de statuts) qui stipulerait que la vente libre d'immeubles, propriété des institutions de prévoyance de droit public, ne peut pas se réaliser avant trois ans après leur acquisition. Cette formule aurait pour avantage d'éviter toute spéculation inconsidérée.

L'acceptation de ce projet de loi encouragerait les institutions de prévoyance de droit public à réinvestir sur le marché immobilier par la création de nouveaux logements, dans l'intérêt général.

Après les explications ci-dessus, les auteurs de ce projet de loi vous invitent, Mesdames et Messieurs les députés, à lui réserver un accueil favorable.