

*Date de dépôt: 9 mars 2008*

*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 le droit de superficie distinct et permanent grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, de la commune de Genève, section Plainpalais**

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. David Amsler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a examiné le dossier n°549b (PL 10022) lors de sa séance du mercredi 23 mai 2007. L'objet en question, sis rue Eugène-Marziano 15, est un droit de superficie distinct et permanent DDP grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la FTI. Le DDP a été inscrit le 1<sup>er</sup> novembre 1974 avec une échéance au 1<sup>er</sup> avril 2064. Ce dossier a été présenté à l'époque à la Commission de contrôle pour fixation des limites de mises de la vente aux enchères. Lors de la vente, la Fondation a acquis ce droit de superficie au prix de 18 154 000 F, prix incluant une parcelle sise à Préverenges, dans le canton de Vaud.

Sur les parcelles concernées se trouvent un bâtiment administratif, une halle industrielle et un bâtiment en bois préfabriqué. En 2004, avant la vente aux enchères, l'office des poursuites a retenu un chiffre de 17 000 000 F dans son expertise. Un des bâtiments est actuellement loué. La procédure de résiliation des baux peut être longue. De plus, cet objet est inscrit au cadastre des sites pollués. En outre, la surface du DDP sera réduite de 29 m<sup>2</sup>, en relation avec les travaux d'extension des voies du tram. La Fondation propose de fixer le prix de vente du DDP à 22 000 000 F, soit 8.25 % brut, ce qui est relativement ambitieux pour un terrain en zone industrielle et artisanale. Ce prix tient compte du potentiel de développement du site.

Le Président met aux voix la proposition du conseil de fondation qui fixe le prix de vente à 22 000 000 F :

Pour :	8 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 R, 1 L, 1 UDC, 1 MCG)
Contre :	–
Abstention :	1 (L)

La Commission de contrôle a examiné le projet de loi 10022 (dossier n° 549b) lors de sa séance du mercredi 27 février 2008. La commercialisation a commencé en février 2007. Une seule offre au prix est parvenue à la Fondation de valorisation au prix de vente fixé par la commission, soit 22 000 000 F. Il n'y a donc pas lieu d'amender le prix du projet de loi. Il convient par contre de préciser l'article 1 du projet, en ce sens que la vente porte sur le « *Droit distinct et permanent n°2894 grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87...* ». Cette vente s'est effectuée en direct, sans aucune commission à verser de la part de la Fondation de valorisation.

Le Président met aux voix, en trois débats, le projet de loi 10022 ainsi amendé :

Pour :	7 (1 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)
Contre :	1 (S)
Abstention :	–

La commission est d'avis que le but de la Fondation est de vendre au plus offrant afin qu'elle réduise ses dettes au maximum et le plus rapidement possible, sans pour autant brader les objets.

Forte de ces constats, la majorité de la commission a approuvé la vente aux conditions obtenues par la Fondation de valorisation, à savoir 22 000 000 F. Ce prix engendre une perte de 4 674 000 F, soit 17.7 % dans ce dossier.

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

## **Projet de loi (10022)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner le droit de superficie distinct et permanent n°2894 grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, 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 22 000 000 F l'immeuble suivant :

Droit distinct et permanent n° 2894 grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, 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 : 14 mars 2008*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Roger Deneys**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Situé à la rue Eugène-Marziano 15 sur la commune de Carouge (on regrettera une fois de plus le fait que le titre de la loi ne mentionne pas la localisation postale de cette parcelle), ce droit de superficie grevant 2 parcelles représente un peu plus de 17 000 m<sup>2</sup> situés en **zone industrielle et artisanale Ia, en plein cœur du quartier Praille-Acacias**. Le propriétaire du terrain est la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) et le droit de superficie échoira le 1<sup>er</sup> avril 2064, soit dans plus de 50 ans.

Comme dans le projet de loi 10196 (dossier Alexandre-Gavard 28), on assiste à une vente dans le périmètre stratégique Praille-Acacias, ce qui paraît pour le moins surprenant compte tenu de la volonté affichée par le Conseil d'Etat de maîtriser – au moins dans les discours – le développement futur de cette zone. Pour les Socialistes, il est tout simplement inadmissible de vendre des biens à ce stade du processus, alors même que toutes les parcelles sont susceptibles de permettre au final la réalisation d'un projet rassembleur couvrant tous les besoins exprimés à ce jour, des activités du secteur tertiaire aux Logements d'Utilité Publique (LUP).

En cédant ce bien de façon anticipée à un acteur économique majeur du secteur tertiaire, on hypothèque par ailleurs sérieusement la survie d'entreprises qui n'ont pas les moyens de payer des loyers à caractère spéculatif : où donc iront les petites entreprises, les artisans indépendants quand le nouveau propriétaire du droit de superficie pourra valoriser son acquisition suite aux déclassements prévus dans ce secteur ? Nous n'en savons absolument rien ! Aujourd'hui, les loyers annuels s'élèvent à 210.-/m<sup>2</sup> environ, soit des montants tout à fait acceptables pour des PME, ce qui n'est pas le cas de bureaux neufs construits selon les critères d'un marché qui

s'adresse aux entreprises à haute valeur ajoutée du secteur tertiaire (plus de 400.-/m<sup>2</sup>).

Il semble même que la disparition prévisible d'activités artisanales dans cette zone n'émeuve pas outre mesure le Conseil d'Etat, qui n'a pas manifesté son intérêt à l'acquisition de ces droits de superficie.

De façon plus générale, nous devons à nouveau admettre que la Fondation de valorisation a effectué son travail conformément aux objectifs de la loi qui la régit (valoriser les biens en sa possession), mais que cette valorisation se fait sans aucune vision globale de l'utilité publique : la Fondation de valorisation minimise sa perte en vendant au plus offrant, l'Etat diminue d'autant le montant de la compensation de la créance initiale.

En réalité, cette opération signifie que ni le Conseil d'Etat, ni en l'occurrence la Ville de Genève, auxquels ces droits de superficie ont été proposés en février 2007 (mais selon des termes qui laissent peu de place à une négociation, cf. courriers annexés), n'ont voulu maintenir le potentiel à plus long terme des parcelles en question : alors que la perte finale dans ce dossier s'élève à plus de 4 millions de francs et que, comme à l'accoutumée, la Fondation de valorisation aurait pu vendre ce bien à un prix inférieur s'il n'y avait pas eu de marque d'intérêt de tiers (l'immeuble valant 17 millions selon l'estimation réalisée en 2004 par l'Office des poursuites), nous avons une fois de plus l'impression que le manque de volonté de maintenir des parcelles en main publique a prédominé : aucun effort, aucune démarche constructive, aucune négociation pour faire triompher l'intérêt public à long terme.

Cette vente est aussi une démonstration des théories inquiétantes défendues récemment par le Conseiller d'Etat libéral Mark Muller – sans que cela ne semble déranger le reste du collège gouvernemental – et qui pourraient se résumer ainsi : « pourquoi faire des efforts pour des personnes qui n'ont pas les moyens alors que c'est beaucoup plus simple de travailler pour et avec les plus riches ? ». Selon cette logique égoïste, et après les mendiants, Genève finira par chasser les locataires les plus pauvres, les artisans, les petits commerçants, toute la richesse de l'économie de proximité pour ne conserver que des banques, des multinationales et d'autres entreprises basées sur l'exploitation spéculative des ressources de notre planète : nous sommes là bien loin du Développement durable !

La perte de maîtrise délibérée de biens immobiliers situés dans des endroits stratégiques, et alors même que la débâcle aura coûté plus de 2 milliards de francs aux contribuables genevois, n'est pas acceptable pour les Socialistes.

Nous vous recommandons par conséquent de refuser ce projet de loi qui va à l'encontre des intérêts du plus grand nombre et d'encourager la recherche d'une valorisation publique de ces parcelles.

A noter également que la présence d'amiante est suspectée dans le bâtiment, ce qui est susceptible de générer des coûts de dépollution.

*Annexes :*

- *courrier adressé par la Fondation de valorisation au Conseil d'Etat le 13 février 2007;*
- *courrier adressé par la Fondation de valorisation à la Ville de Genève le 15 février 2007;*
- *courrier adressé par la Ville de Genève à la Fondation de valorisation le 28 février 2007*

**FOUNDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE**

Créée le 19 mai 2000 par loi 8194 du Grand Conseil de la République et canton de Genève

Affaire traitée par Michel Ubaghs  
Tél. direct : 022 737 01 06  
E-mail : michel.ubaghs@fondval-bcge.ch

**Conseil d'Etat**  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
**1211 Genève 3**

Genève, le 13 février 2007  
MUB/efr – 549B/WBU

**Parcelles 2935 + 2936, plan 87, commune de Carouge**  
**Immeubles commerciaux sis rue Eugène-Marziano 15 – Carouge**

Monsieur le Président,  
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La mise en vente des objets susmentionnés, dont nous sommes propriétaires, a été décidée au prix de :


**CHF 22'000'000.--**

Nous vous prions de nous faire connaître une éventuelle marque d'intérêt de votre part pour son acquisition dans les meilleurs délais.

Cette opportunité a également été signalée à la commune du lieu de situation.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Monsieur le Président, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre haute considération.

Fondation de valorisation des actifs  
de la Banque cantonale de Genève

  
Albert Lévy  
Président du Conseil

  
Gilbert Vonlanthen  
Directeur

Copie : Monsieur Mark Muller, Président du DCTI



**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE**

Créée le 19 mai 2000 par loi 8194 du Grand Conseil de la République et canton de Genève

Affaire traitée par Michel Ubaghs  
Tél. direct : 022 737 01 06  
E-mail : michel.ubaghs@fondval-bcge.ch

**Ville de Genève**  
**Département des sports et de la sécurité**  
Cour Saint-Pierre 2  
**1204 Genève**  
**à l'att. de Monsieur André Hédiger**  
**Maire de la Ville de Genève**

Genève, le 15 février 2007  
MUB/efr - 549B/WBU

**Parcelles 2935 + 2936, plan 87, commune de Carouge**  
**Immeubles commerciaux sis rue Eugène-Marziano 15 - Carouge**

Monsieur le Maire,

La mise en vente des objets susmentionnés, dont nous sommes propriétaires, a été décidée au prix de :


**CHF 22'000'000.--**

Nous vous prions de nous faire connaître une éventuelle marque d'intérêt de votre part pour son acquisition dans les meilleurs délais.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre haute considération.

Fondation de valorisation des actifs  
de la Banque cantonale de Genève

  
Gilbert Vonlanthen  
Directeur

  
Willi Buchli  
Membre de la Direction

## ANNEXE 3

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT,  
DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE

## DIRECTION



- 2 MAR. 2007

Conseil

Direction

Juridique

Vente et valorisation

Comptabilité et Trésorerie

[Signature]

Fondation de valorisation des actifs de la  
Banque cantonale de Genève  
A l'attention de Messieurs  
Gilbert Vonlanthen et Willi Buchli  
Rue Pierre-Fatio 15  
Case postale 3228  
1211 GENEVE 3

Genève, le 28 février 2007

## Objet

V/Réf. MUB/efr - 549B/WBU

Rue Eugène Marziano 15 - mise en vente des parcelles 2935 et 2936, de la commune  
de Genève, section Plainpalais - contenant des immeubles commerciaux

Unité opérations  
foncières

Messieurs,

Marie Fauconnet Falotti  
Responsable  
Tél. +41 22 418 21 74  
Fax +41 22 418 20 61

Nous faisons suite à votre avis de mise en vente du 15 février 2007, adressé à Monsieur  
André Hédiger, Maire, concernant l'objet cité sous rubrique et vous informons ne pas être  
intéressés, en l'état, à son acquisition.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos  
salutations distinguées

Marie Fauconnet Falotti