

Date de dépôt : 10 février 2010

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles N^{os} 2884 et 2885 de la commune de Genève, section Plainpalais

Rapport de majorité de M. Pierre Weiss (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Elisabeth Chatelain (page 13)

Rapport de seconde minorité de M. Eric Stauffer (page 16)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Weiss

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans sa séance du 10 février 2010, la troisième consacrée à ce projet de loi, la Commission des finances a finalement adopté à la majorité le projet de loi 10161, au terme d'un examen qui avait commencé en 2008 !

Siégeant sous la présidence de M. Guy Mettan le 16 janvier 2008, de M. Pierre Weiss le 25 février 2009 et finalement de M. Christian Bavarel, assistés scientifiquement par M. Fabien Mangilli en 2008 puis par M. Nicolas Huber, en présence de M^{me} Marianne Frischknecht, en 2008, puis de M. Marc Brunazzi, secrétaires adjoints du Département des finances (DF), avec les explications de M. Pascal Chobaz, directeur du service des opérations foncières du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), M^{mes} Mina-Claire Prigioni en 2008 puis Marianne Cherbuliez étant procès-verbalistes, la Commission des finances a examiné avec grand soin le projet de loi visant à aliéner deux parcelles en ville de

Genève pour permettre le développement quantitatif (plus de chambres) et qualitatif (des chambres à un lit seulement) de l'EMS de Val Fleuri.

Eléments résumés du bref exposé des motifs

Dans le RD 324, le Conseil d'Etat avait fait part de son intention de valoriser et d'améliorer le patrimoine foncier cantonal, guidé par l'intérêt général. Trois trains de projets de lois avaient été soumis, une vingtaine de lois votées, les objets ensuite vendus par le biais en général d'enchères publiques ou privées après due information.

Dans le cas présent, il s'agit de deux parcelles de 7065 m² et de 3297 m². La première est louée depuis 1974 à la Fondation du Bout-du-Monde, ex-Fondation Val Fleuri, dont l'existence est liée à une société anonyme exploitant l'EMS Val Fleuri. Les deux parcelles se situent en zone villas, ce qui nécessitera au surplus leur déclassement, compte tenu de leur utilisation.

Débats de 2008

Le Conseil d'Etat, rappelle M. Chobaz, est en effet favorable à assurer la pérennité de l'EMS Val Fleuri et son extension, étant mentionné que la fondation utilise d'autres parcelles en mains de l'Etat autour de Val Fleuri.

Un commissaire (S) doute de la pertinence de cette option, compte tenu d'un rapport de l'ICF montrant que la fondation concernée dispose de réserves à hauteur de 40 millions de francs, ce qui pèse sur la confiance à accorder à cet EMS, sans évoquer un problème salarial se posant dans cet établissement. D'où sa proposition de surseoir au traitement de ce projet de loi.

M. Chobaz réplique que le Grand Conseil pourrait décider du principe de la vente, tout en mettant un frein à sa réalisation, considérant ce qui précède. Cette perspective est critiquée par un commissaire (Ve). L'acceptation du projet de loi implique la vente, à ses yeux.

Un commissaire (R) s'étonne d'une vente aux enchères alors que l'acheteur est défini, un argument repris par un autre commissaire (MCG). De plus, le déclassement de la zone villas devrait être compensé. Concernant le premier point, le prix sera fixé en fonction des droits à bâtir, pour répondre aussi à une inquiétude d'un autre commissaire (S), explique M. Chobaz.

Ce dernier précise en outre à l'intention d'un commissaire (UDC) que les transformations envisagées par Val Fleuri consistent à supprimer les chambres à deux lits, ce qui implique une augmentation du besoin en surfaces

construites proportionnellement plus importante que l'augmentation du nombre de chambres.

Quant au déclassement, il fera l'objet d'un projet de loi ultérieur. Bref, le Parlement pourra se prononcer deux fois, et a donc une double clé de sécurité pour ce projet, résume le président qui souhaite toutefois un prix de réserve. Pour sa part, M. Chobaz préfère indiquer une fourchette, pour éviter de figer la vente de façon défavorable à l'Etat.

Le rapporteur suggère de distinguer les problèmes de gestion de cet EMS de ses besoins immobiliers. Il ne souhaite pas être responsable d'un retard dans la mise à disposition de chambres pour les futurs résidents ou l'amélioration du degré de confort que connaissent les résidents actuels. Il s'étonne à cet égard de la position socialiste.

Un commissaire (R) propose de suspendre le vote dans l'attente d'explications complémentaires de M. Chobaz. Il annonce le dépôt d'un amendement¹ qui prendra la forme suivante :

« En compensation de la diminution des droits à bâtir en zone villas, le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un projet de loi de déclassement d'une surface équivalente aux parcelles N^{os} 2884 et 2885 ».

La commission décide de suspendre l'examen du projet de loi 10161 dans l'attente des réponses du DCTI.

Débats de 2009

Un commissaire (S) s'étonne de ce projet de loi qui consiste à vendre deux parcelles à une fondation qui dispose déjà de l'une sous forme de droit de superficie, outre la subvention versée pour l'exploitation de l'EMS.

Dans sa réponse, M. Chobaz précise que la fondation possède déjà deux autres parcelles alentour, l'EMS étant construit sur l'une d'elles ainsi que sur celle qu'elle a en droit de superficie, en plus d'une autre qui est mise à sa disposition à bien plaisir. Le projet du Conseil d'Etat consiste à régulariser et unifier la situation foncière de la fondation, tout en permettant à la collectivité de bénéficier du produit de la vente.

Le commissaire (S) demande des informations sur le capital et les fonds propres de la fondation, et sur le montant de la subvention étatique. Un autre commissaire (S) précise que des 41 millions thésaurisés, 11 sont disponibles. Un commissaire (L) demande un plan financier de l'EMS.

¹ Cette proposition n'a pas été reprise par le groupe radical après le renouvellement de ses membres au sein de la Commission des finances, après les élections du Grand Conseil de 2009.

M. Chobaz indique par ailleurs que la fourchette du prix de vente va de 500 à 600 F le m². Le président renvoie les commissaires aux débats de 2008 au sujet du prix de vente et de la procédure de déclassement, en notant que la procédure doit être équitable tant pour l'Etat que pour la fondation.

Débats de 2010

M. Chobaz précise d'emblée avoir transmis un courrier contenant des explications de la fondation de Val Fleuri confirmant ses intentions d'achat et d'autres du Département de la solidarité et de l'emploi (DSE) attestant du règlement du différend évoqué en 2008, en particulier du traitement à donner à une subvention d'investissement².

Un commissaire (MCG) fait état de ses doutes quant à la structure liée (immobilière et de gestion) régissant Val Fleuri et préfère un contrôle par l'Etat restant propriétaire du terrain. Un autre (MCG) renchérit, en mettant dans la balance la perte du revenu de la location, d'un côté, et l'inconnue du prix de vente, de l'autre. Un troisième (S) surenchérit, sceptique quant à la poursuite des activités de l'EMS par la fondation. Leurs arguments sont répétés au fil de la séance (voir aussi les rapports de minorité).

M. Chobaz trouve logique que cette fondation entende simplifier sa structure immobilière et rappelle l'intérêt pour l'Etat de procéder à la vente. Sur la poursuite de l'activité, M. Chobaz pense qu'un droit de réméré, limité à vingt-cinq ans de par la loi (et non dix, comme articulé en séance), pourrait être envisagé, et doute de l'intérêt pour la fondation d'arrêter son activité. Au surplus, le contrôle du loyer exercé par l'Etat ne porte que sur le tiers de l'EMS, deux des trois parcelles étant déjà aux mains de la fondation.

Un commissaire (R) n'est pas dérangé par la structure liée. Il est favorable à l'extension de l'EMS, et éventuellement à une clause de contrôle que l'Etat exerce de toute manière.

Les commissaires font état de leur position quant à la vente avant que le président ne mette aux voix **l'entrée en matière**. Celle-ci est **acceptée par 11 voix (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC) contre 4 (2 S, 2 MCG)**.

En deuxième débat, la proposition présentée par un commissaire (MCG) **de geler ce projet de loi** tant que le prix de vente n'est pas connu, un point que motive un autre commissaire (UDC) (voir pourtant ci-dessus la fourchette indiquée par M. Chobaz), **est refusée par 10 voix (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L) contre 3 (2 MCG, 1 UDC) et 2 abstentions (2 S)**.

² Cf. annexe 1.

Un commissaire (MCG) fait état à deux reprises de son expérience à la commission décidant de la vente des objets de la fondation de valorisation de la BCGe ; M. Brunazzi lui explique à autant de reprises que ses biens n'étaient pas en mains de l'Etat et que par ailleurs les parcelles en question sont inscrites au patrimoine administratif de l'Etat, ce qui en rend la vente impossible, raison de les inscrire au patrimoine financier.

Le président met aux voix l'article 1 qui est accepté par 10 voix (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L) contre 5 (2 S, 1 UDC, 2 MCG).

Un commissaire (L) propose la suppression de l'article 2 qui est acceptée par 10 voix (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L) contre 4 (2 S, 2 MCG) et 1 abstention (1 UDC).

Un commissaire (MCG) propose l'inscription d'un droit de réméré : « un droit de réméré au profit de l'Etat devra figurer dans l'acte de vente à la durée maximale autorisée par le droit civil ».

Cet amendement est refusé par 8 voix (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC) contre 3 (1 S, 2 MCG) et 4 abstentions (1 S, 3 Ve).

En troisième débat, le projet de loi 10161 est accepté par 11 voix (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC) contre 4 (2 S, 2 MCG).

Outre un rapport de minorité annoncé par un commissaire socialiste, les commissaires MCG annoncent un rapport de minorité chacun. Cette proposition étonnante donne lieu à une controverse et trouvera son issue dans un courrier de la présidence du Grand Conseil³. Le président du Grand Conseil relève au passage le rôle des jetons dans la multiplication des rapports de minorité.

Compte tenu des explications données ci-dessus et du vote de la Commission des finances, la majorité de celle-ci propose à ce Grand Conseil d'adopter le projet de loi 10161.

³ Cf. annexe 2.

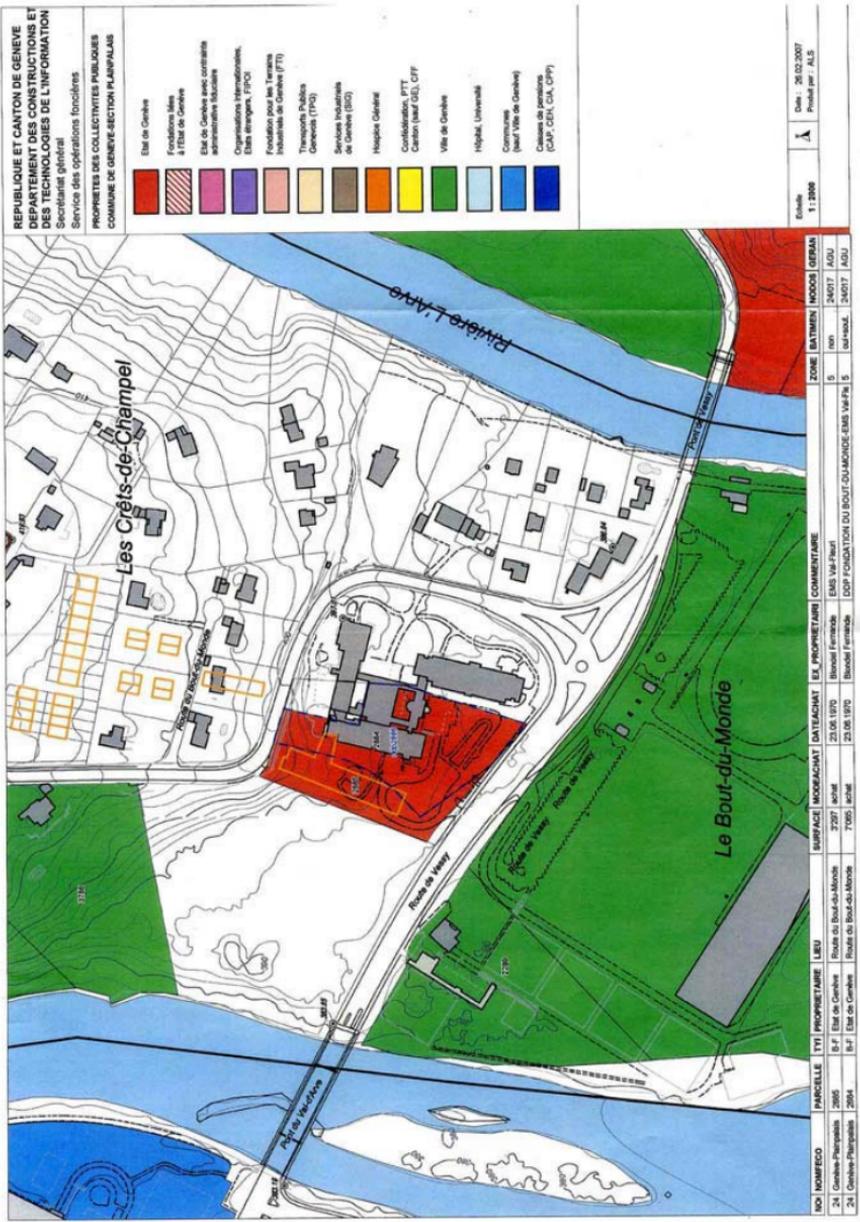
Projet de loi (10161)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parcelles N^{os} 2884 et 2885 de la commune de Genève, section Plainpalais

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

Article unique Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, les parcelles N^{os} 2884 et 2885 de la commune de Genève, section Plainpalais.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET
 DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
 Secrétariat général
 Service des opérations foncières
 PROPRIETES DES COLLECTIVITES PUBLIQUES
 COMMUNE DE GENEVE-SECTION PLANPALAIS

- Etat de Genève
- Fondations liées à l'Etat de Genève
- Etat de Genève avec contrats administratifs isolés
- Organisations Internationales
- Etats étrangers, FNPI
- Fondation pour des Services Industriels de Genève (FIT)
- Transports Publics Generaux (TPG)
- Services Industriels de Genève (SIG)
- Hospice Général
- Confédération, PTT, Cantons (Méd. GS), CFF
- Ville de Genève
- Hôpital, Université
- Communes (sauf Ville de Genève)
- Cantons de Jura, Valais, Vaud, Neuchâtel, GEP, VS, GE, CA, CP, PP

Echelle 1:12000
 Date: 26.02.2007
 Projet par: JLS

NOI	NOM/FONCO	PARCELLE	TYI	PROPRIETAIRE	LEBU	SURFACE	MODIFICANT	DATE/CHANT	EX. PROPRIETAIRE	COMMENTAIRE	ZONE	DATUMEN	NOUVEAU (GERAN)
24	Genève-Planpalais	2665	B-F	Etat de Genève	Route de Bout-du-Monde	3707	sochet	23.08.97G	Blocher Formade	EMIS via-Prest	D	non	2401T / ADU
24	Genève-Planpalais	2664	B-F	Etat de Genève	Route de Bout-du-Monde	7005	sochet	23.08.97G	Blocher Formade	EGP FONDATION DU BOUT-DU-MONDE EMS 14/16/18	14/16/18	non	2401T / ADU
24	Genève-Planpalais	2664	B-F	Etat de Genève	Route de Bout-du-Monde	7005	sochet	23.08.97G	Blocher Formade	EGP FONDATION DU BOUT-DU-MONDE EMS 14/16/18	14/16/18	non	2401T / ADU

ANNEXE 1



DCTI - reçu le		
09 DEC. 2009		
Dest	Aigle	<input type="checkbox"/>
	5	-200
Diffusion		

Monsieur
Pascal Chobaz
DCTI
Case Postale 3880
Place de la Taconnerie 7
1211 GENEVE 3

Genève, le 7 décembre 2009

Concerne : Achat de terrain

Cher Monsieur Chobaz,

A la suite du téléphone que vous avez eu avec notre vice Président, Monsieur Fabio Fossati, je me permets de vous confirmer que nous sommes toujours fort intéressés par l'achat du terrain dont le descriptif avait été remis en son temps à vos services par notre courrier du 8 février 2007.

A ce jour et selon les récentes nouvelles du Département (DSE), notre situation en terme de thésaurisation est à jour selon le courrier de Monsieur Longchamp du 16.11.2009 annexé à la présente.

Ainsi et comme vous l'avez dit, je vous serais reconnaissant de bien vouloir réactualiser ce dossier pour que nous puissions entrer en matière rapidement.

Dans l'attente de vos nouvelles et en vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, cher Monsieur Chobaz, mes salutations les meilleures.

Fondation du Bout-du-Monde


Silvia Bartolini
Président



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de la solidarité et de l'emploi
Le Conseiller d'Etat

DSE
Case postale 3952
1211 Genève 3

18 NOV. 2009

Val Fleuri, lieu de vie (EMS) SA
Monsieur Silvio BARTOLINI
Président
Route du Bout-du-Monde 18
1206 GENEVE

N/réf.: FRL/cba

Genève, le 16 novembre 2009

Concerne : Thésaurisation dite du passé (antérieure à 2009)

Monsieur le Président,

Comme vous le savez, le Conseil d'Etat a édité le 28 janvier 2009 une directive en matière de traitement du résultat des entités subventionnées.

Dès l'exercice 2009, votre institution est au bénéfice d'un accord avec les modalités qui y sont rattachées. C'est ainsi que mes services ont examiné votre situation sur la base de vos états financiers 2008, à la lumière de la directive susmentionnée.

Je vous informe qu'aucune demande de restitution ne sera émise "pour solde de tout compte" en matière de thésaurisation du passé.

Dans ce cadre, il a été relevé le contenu de l'article 3 des statuts de la Fondation propriétaire, laquelle est *en partie liée* avec votre propre entité, en tant qu'exploitant. Cet article stipule en effet que "la Fondation a principalement pour but la gestion et l'administration d'immeubles destinés à l'exploitation d'un ou de plusieurs établissements médico-sociaux [EMS] subventionnés et/ou d'appartements collectifs ou communautaires subventionnés et exclusivement destinés à l'hébergement de personnes âgées".

Toutefois, le *fonds de renouvellement des équipements* (solde de CHF 3'124'304.-- au 31.12.2008) devrait être remboursé à l'Etat de Genève, s'il n'était pas utilisé tout ou partie à l'objectif fixé. Parallèlement, un engagement conditionnel devra être inscrit en annexe dès les comptes 2009.

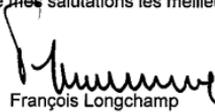
En outre, je me réfère à votre courrier du 22 septembre 2009, adressé à M. Benedikt Cordt-Møller. Je prends ainsi bonne note qu'en accord avec votre organe de révision et sur la base de la future directive de bouclage 2009, émise par mon service du contrôle interne, vous *retraiterez et traiterez* ce fonds selon la méthode dite des produits différés (avec une reconstitution in fine d'une partie de vos fonds propres). Quant au reliquat d'une subvention d'investissement, elle sera transférée au propriétaire par le biais du compte courant.

Concernant les recommandations de l'ICF, leur suivi devra se poursuivre sur les ultimes points encore ouverts. Vous voudrez dès lors prendre contact avec M. Benedikt Cordt-Møller, afin de faire un point de situation.

Pour la bonne forme, vous confirmerez votre accord sur les points ci-dessus directement à ce dernier.

D'éventuelles remarques concernant vos états financiers 2008 pourraient vous être communiquées ultérieurement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.



François Longchamp

Copies à Mme Anja Wyden, directrice générale de l'action sociale
M. Benedikt Cordt-Møller, directeur du service du contrôle interne



DCTI - reçu le	
0 1 FEV. 2010	
Dest:	Angle: <input type="checkbox"/>
Diffusion	

Monsieur Pascal Chobaz
 DCTI Service des opérations foncières
 Rue David Dufour 5
 Case Postale
 1211 GENEVE 3

Genève, le 29 janvier 2010
 FFO/ys

Concerne : achat des parcelles 2884 et 2885 de Genève - Plainpalais

Cher Monsieur Chobaz,

Suite à notre courrier du 7 décembre dernier, et conformément à la communication téléphonique que vous avez eue avec le Vice-Président soussigné, nous vous confirmons par la présente que nous sommes toujours intéressés par l'acquisition des parcelles mentionnées en marge, actuellement en charge d'une servitude de superficie au bénéfice de notre Fondation.

Nous joignons à la présente un extrait cadastral avec la position du projet d'extension préavisé positivement le 30 avril 2007 par la direction de l'aménagement et qui reste d'actualité pour l'agrandissement de l'EMS Val Fleuri.

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler que nous sommes également disposés à développer un projet de bâtiment d'accueil de personnes âgées dans une structure intermédiaire (appartements protégés ou autres) sur la parcelle N° 3413 voisine, dans le cadre d'un aménagement concerté.

Dans l'attente de vos nouvelles et en vous en remerciant par avance, nous vous présentons, Cher Monsieur Chobaz, nos salutations les meilleures.

Fabio Fossati
 Vice-Président

Annexe mentionnée.

Fondation du Bout-du-Monde
 Téléphone : +41 (0)22 839 07 00

Route du Bout-du-Monde 18
 Fax +41 (0)22 839 06 26

CH-1206 GENEVE
 www.valfleuri.ch



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Genève, le 10 mars 2010

Présidence du Grand Conseil

Commission des finances
Monsieur Christian Bavarel, Président
Hôtel de Ville
Genève

Rapports de minorité

Monsieur le Président,

Par la présente, nous nous référons à votre lettre du 11 février 2010 relative à la possibilité pour un groupe de déposer plusieurs rapports de minorité.

L'article 188 de la loi portant règlement du Grand Conseil ne règle pas expressément cette question. En revanche, l'interprétation du texte, l'esprit de la loi et la pratique constante depuis plusieurs années conduisent la majorité du Bureau à répondre par la négative à la question de savoir si les membres d'un même groupe peuvent déposer plusieurs rapports de minorité.

Les raisons qui motivent cette réponse sont les suivantes :

- Il s'agit d'éviter une disproportion entre les rapports de minorité et le rapport de majorité qui ne peut être qu'unique et émaner d'un seul rapporteur, même si les motifs de la majorité sont divers ;
- les rapports de commission ont pour but de préparer le débat en plénière et d'ordonnancer les votes. Dès lors que les membres d'un groupe ont eu le même vote en commission, plusieurs rapports ne sont pas justifiés ;
- jusqu'à présent, il était évident pour chaque groupe que sa position minoritaire ne pouvait donner lieu qu'à un seul rapport, de sorte que cette règle non écrite a désormais valeur de coutume ;
- pour le surplus, le dépôt de plusieurs rapports de minorité par un même groupe n'est pas non plus admissible s'il vise ainsi à contourner les règles du débat en séance plénière.

En espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Pour le Bureau du Grand Conseil



Guy Mettan
Président

Date de dépôt : 19 avril 2010

RAPPORT DE LA PREMIERE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Elisabeth Chatelain

Mesdames et
Messieurs les députés,

Depuis 2007, le projet de loi 10161 fait des allers et retours en Commission des finances.

L'Etat souhaite vendre, à quel prix ? On l'ignore.

L'Etat indique que ces biens seront vendus sous forme d'enchères publiques ou privées et précise en même temps qu'il est évident que ces deux parcelles seront vendues à la Fondation du Bout-du-Monde.

Le constat est clair : l'Etat souhaite vendre.

Une fois ce constat fait, il s'agit de réfléchir si cette manière est la meilleure façon de gérer le patrimoine foncier de l'Etat.

Depuis 1974, l'Etat consent un droit de superficie sur la parcelle 2884 à la Fondation du Bout-du-Monde et la rente annuelle s'élève à 38 784 F. La fondation a construit un immeuble pour l'EMS de Val Fleuri sur cette parcelle. La parcelle 2885 n'est actuellement pas bâtie et la fondation souhaite réaliser un agrandissement de l'EMS Val Fleuri. A part le déclassement de la parcelle qui devrait avoir lieu quel qu'en soit le propriétaire avant de bâtir un immeuble, il n'y a aucune contre-indication pour que l'Etat accorde un droit de superficie sur la parcelle 2885 et que la fondation puisse agrandir l'EMS.

L'Etat reste ainsi propriétaire du terrain et la fondation peut remplir sa mission d'utilité publique en élargissant son offre pour remplir les besoins de la population âgée.

L'exposé des motifs du présent projet de loi se réfère au RD 324 sur la politique foncière de l'Etat et il est fort intéressant de s'y référer également pour ce rapport de minorité. En effet, il est écrit que « *la politique foncière de*

L'Etat vise à répondre aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise en poursuivant les objectifs suivants⁴ :

- –réaliser les équipements publics affectés à la formation, aux soins hospitaliers, à la sécurité et à l'administration générale ;*
- –faciliter la construction d'ensembles de logements d'utilité publique, notamment par la mise à disposition de terrains en droit de superficie à des fondations immobilières, de droit public ou privé, et à des coopératives. »*

Ce qui me semble en parfaite adéquation avec le droit de superficie accordé à la Fondation du Bout-du-Monde pour réaliser un agrandissement de l'EMS Val Fleuri.

De plus, dans le chapitre concernant les aliénations, une nette distinction est réalisée entre « *l'aliénation au profit d'entités publiques (communes, établissements autonomes, fondations de droit public) [et] l'aliénation au profit de tiers privés (cf. art. 80A de la constitution cantonale). L'aliénation de terrains faisant partie du patrimoine de l'Etat à des tiers privés, personnes morales ou physiques, est soumise à l'approbation du Grand Conseil. En revanche, l'aliénation de parcelles au profit de collectivités ou entités publiques est soumise à la seule approbation du Conseil d'Etat. »*

A ce niveau de l'analyse, il faut constater que la Fondation du Bout-du-Monde est un tiers privé puisque cette aliénation est présentée au Grand Conseil. Quelle est donc la garantie que la fondation réponde toujours aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise ? Il n'est certes pas forcément aisé de transformer un EMS en logements luxueux, mais il est imaginable que ces bâtiments soient transformés à terme en résidence pour personnes âgées fortunées et que la notion d'intérêt public soit écartée.

La parcelle 2884 est actuellement dans le patrimoine financier de l'Etat et le groupe socialiste souhaite qu'il en reste ainsi et que le même sort soit réservé à la parcelle 2885. En effet, à partir du moment où « *les terrains figurant au patrimoine financier sont considérés comme des investissements avec un rapport : Ils sont loués ou remis en droit de superficie et génèrent des revenus pour l'Etat. »*

Il est donc toujours intéressant de constater [...] « *que l'Etat de Genève, en tant que superficiant, a conclu 164 droits de superficie (valeur mars 1999) au profit d'opérations de logements, à destination sociale ou à vocation internationale, ainsi qu'au profit d'artisans et d'entreprises commerciales ou*

⁴ Les textes en italique sont des citations du RD 324.

du secteur de la construction. L'ensemble de ces droits de superficie génère annuellement des rentes d'environ 6,8 millions de F. »

C'est parce que l'Etat doit garder le contrôle des terrains qui répondent aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise, que le groupe socialiste vous demande, Mesdames et Messieurs les députés, de ne pas accepter l'entrée en matière sur ce projet de loi.

Toutefois si l'entrée en matière était acceptée, l'amendement suivant serait déposé :

Amendement :

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Une majorité de la Commission des finances a amendé le projet de loi en supprimant l'article 2. Cet article fixait les modalités de emploi du produit de la vente, car comme le précise le RD 324 :

– L'Etat doit mener une politique foncière active propre à répondre aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise selon les objectifs définis dans le présent rapport.

– La qualité de son patrimoine doit être améliorée, notamment dans le cadre d'échanges, de remaniements et d'aliénations assorties de emplois.

– Le produit des aliénations doit être affecté à des opérations de emploi, à savoir l'acquisition d'autres bien-fonds nécessaires à la réalisation des objectifs de l'Etat.

– Les opérations d'aliénation suivies de emploi ont également pour objectif de soulager la trésorerie de l'Etat, en permettant de réduire l'importance des demandes d'autorisation d'emprunt relatives aux acquisitions de terrains de réserve.

Si une aliénation de ces terrains a lieu, il est nécessaire que le produit de cette vente soit affecté à la politique foncière de l'Etat afin que celui-ci puisse répondre aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise.

Date de dépôt : 10 février 2010

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les joyaux de la couronne sont en vente ! Les parcelles N° 2884 et 2885 de la commune de Genève, section Plainpalais, sont en vente pour un seul client. Qui ? La Fondation du Bout-du-Monde, fondation à but lucratif qui loue contre paiement d'un loyer à l'EMS Val Fleuri ! Les actionnaires de la fondation et de l'EMS sont les mêmes, le directeur aussi.

L'Etat ne doit pas vendre, afin de garder le contrôle sur l'utilisation des terrains. La valorisation qui pourrait être faite sur l'ensemble des parcelles pourrait donner comme résultante des prix de loyer accrus, qui comme vous le savez entrent dans le prix de pension des usagers d'EMS. Qui eux-mêmes sont subventionnés par les deniers publics !

Aujourd'hui l'Etat encaisse un loyer de 38 000 F par année et reste propriétaire des biens ! Il n'y a pas de raison de changer cela, en raison notamment du fait que ces terrains sont destinés à l'exploitation d'EMS subventionnés par l'Etat.

Ce qui dérange également : dans le projet de loi d'aliénation ne figure aucun prix de vente, c'est-à-dire que nous sommes aveugles et sans moyen de contrôle, et surtout sans contrôle futur sur l'utilisation qui pourrait en être faite !

Aujourd'hui, l'Etat encaisse 38 784 F et exerce le contrôle. Si vous acceptez la vente, l'Etat n'encaissera plus rien et n'aura plus de contrôle. En outre, si un tel projet de loi vous avait été soumis et accepté il y a vingt ans, les terrains auraient été vendus pour moins de 5000 F. C'est dire que l'Etat aurait eu un manque à gagner de plus de 500 000 F et n'aurait pu contrôler l'affectation finale des terrains !

Il sied également de préciser que le MCG a proposé un droit de réméré par le biais d'un amendement qui a été refusé en Commission des finances !

En conclusion, nous renvoyons les lecteurs au RD 799, qui justement parle des problèmes rencontrés avec l'EMS Val Fleuri relatifs aux double structures de gestion (Fondation du Bout-du-Monde + Val Fleuri SA).

Extrait du rapport :

« 14. Département de la solidarité et de l'emploi

14.1 Etablissements médico-sociaux (EMS)

Un rapport de l'ICF sur l'EMS Val Fleuri a été présenté le 21 janvier 2008 en plénière par la sous-commission DES, constituée exceptionnellement par M^{me} Janine Hagmann (L) et M. Alain Charbonnier (S).

La commission a donné mandat à la sous-commission de poursuivre ses investigations en la matière. Les membres de la sous-commission ont donc poursuivi leurs auditions.

Notons toutefois que, devant l'importance des problèmes soulevés par l'Inspection cantonale des finances dans ce domaine en particulier, la commission a souhaité entendre – en commission plénière – M. François Longchamp, conseiller d'Etat en charge du Département de la solidarité et de l'emploi.

Audition de M. François Longchamp, conseiller d'Etat

La commission a entendu le conseiller d'Etat en charge du Département de la solidarité et de l'emploi le lundi 16 juin 2008.

Elle a été informée de la position du département quant à la problématique générale des EMS.

Il en ressort que devant le constat que certains principes doivent être clarifiés, le Conseil d'Etat va déposer prochainement un projet de loi qui modifiera la réglementation en vigueur et réglera notamment les questions relatives aux investissements, aux doubles structures de gestion, aux standards de gestion, aux règles de subventionnement régulières, à la sous-traitance, aux relations du travail et à la gouvernance des EMS et de ce secteur en général. Ce projet de loi sera déposé par le Conseil d'Etat d'ici au 30 novembre 2008.

La Commission de contrôle de gestion attend avec impatience le dépôt de ce projet de loi par le Conseil d'Etat.

La commission constate que les risques sont élevés quant à la gestion de l'Etat. Elle relève, d'une part, la récurrence du problème de la thésaurisation au sein des EMS et, d'autre part, les problèmes découlant de la vague de restructuration des EMS en deux entités distinctes, la première exploitant

l'EMS et l'autre étant propriétaire de l'EMS. Plus précisément, elle se pose la question de la logique qui sous-tend la création de ces entités et de sa rationalité quant à l'usage efficient des deniers publics.

Plus globalement, l'enjeu sectoriel est dépassé par l'enjeu relatif à l'application et à l'adaptation des contrats de prestations dans les domaines parapublics au niveau global de l'Etat et du « design » à mettre sur pied quant au pilotage par l'Etat de prestations publiques qui sont déléguées à des sociétés qui peuvent être privées.

La Commission de contrôle de gestion s'est notamment saisie de 16 rapports ICF en lien avec les EMS, il s'agit en l'occurrence des rapports suivants:

- Rapport ICF 07-08 Office cantonal des personnes âgées*
- Rapport ICF 07-09 Fondation pour l'exploitation de pensions pour personnes âgées « la Vespérale »*
- Rapport ICF 07-36 EMS Les Jardins de Choulex*
- Rapport ICF 07-37 EMS Le Léman*
- Rapport ICF 07-38 EMS Résidence des Franchises*
- Rapport ICF 07-39 Fondation Armée du Salut – Résidence Amitié*
- Rapport ICF 07-46 EMS Résidence Les Bruyères (Association Les Bruyères)*
- Rapport ICF 07-58 Fondation Val Fleuri*
- Rapport ICF 08-06 Association EMS Nouveau Kermont*
- Rapport ICF 08-05 Association EMS Résidence de la Champagne*
- Rapport ICF 08-08 Service de prestations complémentaires (OCPA) – décompte OFAS*
- Rapport ICF 08-12 Service de prestations complémentaires (OCPA) – PROGRES et CFI-OCPA*
- Rapport ICF 08-15 Association EMS « Résidence Notre Dame »*
- Rapport ICF 08-17 EMS Les Charmettes*
- Rapport ICF 08-18 EMS La Méridienne SA*
- Rapport ICF 08-26 Résidence Beauregard SA*

Le 16 mars 2009 la *Tribune de Genève* relatait la gestion « étrange » de l'EMS Val Fleuri :

Un rapport de l'Etat épingle encore Val Fleuri

CONTRÔLE / *L'ICF montre les risques liés à la double structure juridique (immobilier-social) de cet EMS.*



© *steeve iuncker gomez* | *L'EMS de Val Fleuri. L'Inspection cantonale des finances met en lumière les risques encourus lorsque le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant de l'EMS sont deux structures différentes aux mains des mêmes personnes.*

LAURENCE BÉZAGUET | 16.03.2009 | 20:19

Et de huit! Les établissements médico-sociaux (EMS) ne sont vraiment pas en odeur de sainteté auprès de l'Inspection cantonale des finances (ICF).

Après Val Fleuri à Champel, la Louvière à Presinge, Les Sapins à Vernier, la Tourangelle à Bernex, la Résidence de la Champagne à Soral, le Nouveau Kermont à Chambésy et la Résidence Notre-Dame aux Pâquis, l'ICF vient à nouveau d'épingler... Val Fleuri.

L'organe de contrôle de l'Etat avait déjà rendu un rapport au vitriol sur cet EMS après l'audit de ses comptes 2005! Le salaire du directeur, sa voiture de fonction et des repas somptueux étaient alors pointés du doigt.

Cette fois-ci – sur mandat de la Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil – l'ICF montre les risques encourus lorsque le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant de l'EMS sont deux structures différentes aux mains des mêmes personnes. C'est le cas de nombreux EMS et de Val Fleuri, en particulier, depuis 2007.

Or, cette double structure juridique (immobilier-social) peut, selon l'ICF, conduire à une limitation du contrôle administratif et financier de l'Etat, car «à moins de percevoir une subvention d'investissement, le propriétaire des murs abritant un EMS n'est pas soumis au contrôle étatique». L'ICF relève aussi les charges supplémentaires, liées à la scission des activités (droit de timbre, frais de notaires et honoraires juridiques, etc.), qui atteignent près de 100 000 F pour Val Fleuri. Et ses coûts indirects: notamment la rémunération d'un directeur de la Fondation immobilière, en plus du salaire du responsable de l'EMS.

Directeur de Val Fleuri, Daniel Pantel n'en revient pas: «L'Etat a favorisé la scission des activités il y a dix ans. Et voilà qu'il fait machine arrière. C'est à ne plus rien y comprendre!»

La Fondation du Bout-du-Monde, anciennement Fondation Val Fleuri, était propriétaire et exploitante de l'EMS Val Fleuri jusqu'au 31 décembre 2006. Dès janvier 2007, la gestion et l'administration de cet EMS ont été transférées à la société Val Fleuri, lieu de vie SA; la fondation conservant, quant à elle, la gestion du patrimoine immobilier.

Concernant sa situation propre, Daniel Pantel dit avoir «liquidé» la voiture de fonction tant décriée lors du précédent audit. C'est à présent ses «doubles salaires» – il toucherait 24 000 francs par an pour gérer la Fondation immobilière, en plus de son revenu de directeur d'EMS – ainsi que son mandat, pour préparer l'opération de scission, qui lui sont reprochés.

Pierre d'achoppement

Réaction: «Si on avait confié ce mandat à un autre, ça nous aurait coûté bien plus cher, idem pour la gestion de la Fondation immobilière.» Secrétaire général adjoint au Département de la solidarité et de l'emploi, Bernard Favre conclut: «Ce rapport précise un certain nombre de choses, déjà abordées dans d'autres rapports, sur les risques qu'entraîne une double structure juridique avec parties liées. Raison pour laquelle l'Etat souhaite l'interdire.» Mais c'est justement ce point-là, lié à la future loi sur les EMS (article 29), qui serait la pierre d'achoppement des travaux en commission... »

Pour toutes les raisons invoquées, nous vous demandons Mesdames et Messieurs les députés, de refuser le présent projet de loi afin que ces terrains restent la propriété de l'Etat !