

Date de dépôt : 8 septembre 2008

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles n° 2177 et 2179 de la commune d'Onex

Rapport de M. David Amsler

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de la séance de la Commission travaux du 2 septembre 2008, les commissaires ont analysé le projet de loi 10306 concernant la loi 10306 ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles n° 2177 et 2179 de la commune d'Onex. Sous la présidence de M. Mario Cavaleri, cette séance s'est tenue en présence de M. Mark Muller, conseiller d'Etat, président du DCTI, M. Pascal Chobaz, responsable *ad interim* des acquisitions foncières, et de M. Pierre-Alain Girard, secrétaire général adjoint. Le procès-verbal a été rédigé par M^{me} Camille Selleger, que nous remercions.

En préambule, le président relève que la commission est fort étonnée de voir aujourd'hui ce projet de loi présenté en urgence, mais le Président note qu'il est néanmoins accueilli favorablement.

M. Muller, conseiller d'Etat, remercie le président et les députés d'avoir accepté l'ajout de cet objet à l'ordre du jour et son renvoi en commission afin d'être voté rapidement. Il admet que le Conseil d'Etat présente ce projet de loi bien tard et il explique pourquoi. Lors de la préparation du budget 2008, il y a environ une année, le Conseil d'Etat a été confronté à un gros volume d'investissements à effectuer en 2008. Il a donc pris la décision de ne pas faire figurer cette acquisition dans budget 2008 et de tenter d'obtenir des

propriétaires de deux terrains la prolongation du droit d'emption. Après contacts avec les propriétaires des deux terrains, il s'est avéré qu'ils ne désiraient pas prolonger la durée de la validité du droit d'emption. La décision a alors été prise de préparer ce projet de loi et de le déposer devant le Grand Conseil.

Un commissaire relève que la mise à disposition des locaux a eu lieu le 1^{er} décembre 2006, ce qui signifie qu'en 2006 déjà, le Conseil d'Etat connaissait les tenants et aboutissants de cette location. Par ailleurs, ce commissaire estime que les investissements budgétés ces années-là n'ont pas été dépensés. Pour être dans les délais, il faut voter ce projet de loi au plus tard lors de la prochaine séance du Grand Conseil. En effet, il faut à tout prix éviter d'atteindre la période du droit de F, car alors le prix du bâtiment serait bien supérieur aux 40 millions de francs dont il est question, étant donné l'état du marché.

M. Muller reconnaît qu'il est tard dans le processus et que le Conseil d'Etat aurait pu procéder à ce projet de loi deux ans avant 2008. Cependant, les budgets d'investissements sont depuis trois ans nettement utilisés et même dépassés, ce qui pose d'ailleurs des problèmes de financement. Concernant la question du délai, il passe la parole à M. Chobaz.

M. Chobaz explique que la limite pour exercer le droit d'emption est fixée au 1^{er} novembre 2008. A partir du moment où le droit d'emption est exercé, il y a un délai de soixante jours pour conclure la vente. Il faut en outre tenir compte du délai référendaire de quarante jours à partir de la publication de la loi.

Un commissaire estime que le cas de figure est similaire à un PPP. Il est intéressant de pouvoir, en cours de location, exercer un droit d'emption. Il félicite le Conseil d'Etat d'avoir fait inscrire un droit d'emption, car auparavant le Conseil d'Etat ne le faisait pas systématiquement. Il note qu'il est normal de préférer la solution de la location dans les années de rentrées fiscales moindres, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Ici, le montage est sain, car l'Etat a la possibilité de se porter acquéreur du bien qu'il loue.

Un autre commissaire déclare que la gauche étatiste est pour cette acquisition. Il note que la commission s'est à plusieurs reprises étonnée que certains bâtiments loués ne soient pas acquis. Par exemple, les locaux de la police à Dufour sont loués pour des sommes exorbitantes, alors qu'un nouvel Hôtel de police pourrait être construit et des loyers économisés.

Un commissaire remarque qu'il s'agit d'une sorte de PPP mais avec une durée de deux ans seulement. Il y a eu du retard dans la présentation du dossier, mais il estime malgré tout qu'ici, l'Etat fait une bonne affaire. Il faut

réaliser cet achat, qui est avantageux en termes de délocalisation et de marché. Il faut selon lui voter ce projet de loi aujourd'hui et permettre ainsi à l'Etat d'être dans ses murs.

Il est demandé si le délai de deux ans du droit d'emption n'est pas trop court, compte tenu du travail administratif que chaque projet de loi nécessite. Ne faudrait-il pas alors un délai de cinq ans ?

M. Muller explique que ce délai de deux ans pour le droit d'emption a été décidé lors de la conclusion du bail et qu'il a été le fruit d'une négociation avec les propriétaires. Le délai de préemption est, lui, de vingt ans. Si l'Etat avait pu, il aurait construit ce bâtiment lui-même, ce qui n'était pas réalisable alors pour différentes raisons (pas de volonté des propriétaires de vendre à l'époque, pas de terrains disponibles et adaptés appartenant à l'Etat).

M. Chobaz note qu'il a repris ce dossier récemment et qu'il ne peut pas se prononcer sur les conditions de la négociation de ce contrat. Le délai du droit d'emption a vraisemblablement été le fruit d'une discussion entre les propriétaires et l'Etat acquéreur. Il note que pour les propriétaires, le fait de louer à l'Etat pour une durée de vingt ans est une très belle valorisation. La contrepartie fut sans doute l'obtention de ce droit d'emption en faveur de l'Etat. M. Chobaz comprend la remarque sur la brièveté du droit d'emption, mais il note en même temps que l'intérêt du locataire était de limiter au maximum ce droit d'emption, qui s'exerce sur un prix convenu.

Un commissaire regrette que cette acquisition soit effectuée avec un tel retard, car les taux hypothécaires ont augmenté d'au moins 1% depuis l'année dernière.

M. Muller rappelle que l'Etat de Genève ne se finance pas sur le marché hypothécaire, mais par le biais de l'emprunt ordinaire.

Il est alors relevé que le rendement de l'investissement est d'environ 6,4%. Après déduction des charges (environ 1,4% pour un bâtiment neuf), il reste environ 5% de rendement, qui est bon par rapport à l'emprunt de l'Etat, qui se situe aux alentours de 2 à 2,5%.

Il est demandé des précisions sur les éventuelles reprises des contrats conclus pour ce bâtiment.

M. Chobaz répond qu'il n'a pas de précisions particulières sur ce point. Tous les contrats de mandat peuvent être résiliés en tout temps, et il appartient à l'Office des bâtiments de vérifier l'ensemble des contrats. Les contrats avantageux seront reconduits, les autres résiliés.

M. Muller explique que les propriétaires actuels ont certaines obligations vis-à-vis du locataire qu'est l'Etat, mais il n'est pas certain que cela concerne

beaucoup de contrats (peut-être la chaufferie, l'entretien des ascenseurs). L'entretien courant (par exemple la conciergerie) est déjà pris en charge par l'Etat.

Lors d'un changement de propriétaire, il y a de par la loi un délai de quatorze jours pour résilier les contrats d'assurance, ce qui sera sans doute fait étant donné que les contrats de l'Etat sont inclus dans un pool d'assurances permettant de diminuer les charges de l'Etat. S'agissant des autres contrats, il y a plusieurs possibilités : soit les propriétaires ont conclu des contrats bien négociés économiquement, ce qui est probable, et alors l'Etat les reprendra, soit des rabais de quantités peuvent être obtenus par l'Etat dans le cadre de contrats sur sites multiples, les entreprises concernées ont tout intérêt à négocier en dehors des délais de résiliation légaux si elles désirent continuer à être mandatées pas l'Etat pour leurs services.

Le président note que tous les groupes se sont exprimés et il passe au vote d'entrée en matière du projet 10306 ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles n° 2177 et 2179 de la commune d'Onex.

Vote sur l'entrée en matière du projet de loi 10306

Pour : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 2 R, 3 L, 1 UDC) (unanimité des présents)

Contre : –

Abstentions : –

Le président passe au vote article par article.

Titre : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Article 1 : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Article 2 : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Article 3 : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Article 4 : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Article 5 : pas d'opposition - adopté à l'unanimité

Le président demande s'il y a des déclarations politiques à ajouter. Il n'y en a pas. Il passe au vote sur l'ensemble du projet de loi 10306.

Vote sur l'ensemble du projet de loi 10306

Pour : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 2 R, 3 L, 1 UDC) (unanimité des présents)

Contre : –

Abstentions : –

Le **projet de loi 10306** est accepté à l'**unanimité**.

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission des travaux vous propose d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (10306)

ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles n° 2177 et 2179 de la commune d'Onex

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

Art. 1 Crédit extraordinaire d'investissement

Un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles 2177 et 2179 de la commune d'Onex.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget d'investissement 2008. Il est comptabilisé dès 2008 sous les rubriques 05.04.04.00 5040 pour les bâtiments (37 576 000 F) et 05.04.04.00 5000 pour le terrain (3 375 000 F).

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit extraordinaire est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement "nets-nets" fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement lié aux bâtiments est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement. L'investissement lié au terrain ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

ANNEXE

EXPOSÉ DES MOTIFS (Rappel)

Mesdames et
Messieurs les députés,

Conformément à l'article 80 de la Constitution genevoise, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit extraordinaire d'investissement destinée au financement de l'achat par l'Etat des parcelles n^{os} 2177 et 2179 de la commune d'Onex et des bâtiments actuellement occupés par l'office cantonal de la population (OCP) et d'autres services de l'Etat.

Rappelons tout d'abord que la société Laurimmo «T» SA est propriétaire de la parcelle 2177, plan 7, de la commune d'Onex, d'une surface de 1282 m², et que la société Imonex SA est propriétaire de la parcelle 2179, mêmes plan et commune, d'une surface de 2346 m², parcelles dont il dépend notamment la pleine propriété du feuillet 2178, d'une contenance de 858 m². Ces biens-fonds sont sis en cinquième zone développement 3.

L'Etat de Genève a convenu avec lesdites sociétés Laurimmo «T» SA et Imonex SA d'un bail à loyer sur les parcelles 2177, 2179 et 2178 susdésignées d'une durée de vingt ans à compter de la livraison des bâtiments spécialement dessinés et construits pour regrouper en un seul et même endroit l'office cantonal de la population, la direction cantonale de l'état civil, le service cantonal des naturalisations et le service des passeports et de la nationalité, soit 290 collaborateurs et quatre activités traitant de domaines complémentaires où les administrés devaient souvent se rendre de manière successive.

Ce nouveau centre administratif a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques de l'administration publique mais a été financé par les sociétés propriétaires, à l'exception de travaux d'aménagements supplémentaires commandés par l'Etat, en sa qualité de locataire, pour un montant de 2 200 000 F.

La mise à disposition des locaux a eu lieu le 1^{er} décembre 2006 et le loyer annuel de l'ensemble des locaux et parkings s'élève à 2 594 652 F. Comme l'Etat ne pouvait pas financer à l'époque cette acquisition, un droit d'emption en sa faveur a été inscrit au Registre foncier sur lesdits immeubles et leurs dépendances respectives, droit échéant le 1^{er} novembre 2008 et dont le montant total s'élève à 40 928 600 F.

Il sied de préciser que les sociétés propriétaires ne sont pas enclines à prolonger le droit d'emption inscrit au profit de l'Etat, dans la mesure où elles ont d'ores et déjà trouvé des acquéreurs potentiels disposés à offrir un prix de vente supérieur à celui consenti dans le pacte d'emption en faveur de l'Etat. Il a également été prévu que l'Etat bénéficie d'un droit de préemption sur lesdites parcelles pour une durée de vingt ans, soit jusqu'au 1^{er} novembre 2026.

Compte tenu du loyer élevé actuellement payé, l'acquisition de ces parcelles permettrait d'offrir à l'Etat une solution, à long terme, plus avantageuse, soit un rendement plus optimal de ses investissements. Par ailleurs, il y a encore la possibilité d'agrandir les bâtiments et de permettre de reloger d'autres services de l'administration, ce qui entre dans la lignée de notre canton de mener une politique foncière destinée notamment à garantir la pérennité de l'action étatique.

Cela étant et compte tenu de la situation financière de notre canton, le Conseil d'Etat est conscient qu'il est toujours nécessaire de cibler au plus juste les dépenses d'investissement.

Comme de coutume, des informations complémentaires détaillées pourront être fournies par notre Conseil dans le cadre des travaux de la commission à laquelle le présent projet de loi sera renvoyé.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes** :

- 1) *Préavis technique financier*
- 2) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 4) *Extraits du registre foncier*
- 5) *Contrat de bail et avenants*
- 6) *Pacte d'emption*

* Les annexes sont consultables à l'adresse suivante :
www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10306.pdf