

Date de dépôt : 11 janvier 2012

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation à aliéner la parcelle 5417, plan 40, de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route du Pré-Lauret 3

*Rapport de majorité de M. Pierre Weiss (page 1)
Rapport de minorité de M. Roger Deneys (page 7)*

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Weiss

Mesdames et
Messieurs les députés,

En sa séance du 21 décembre 2012, la Commission des finances, siégeant sous la présidence de M. Claude Jeanneret assisté scientifiquement par M. Nicolas Huber, le procès-verbal étant tenu par M^{me} Marianne Cherbuliez, a adopté le PL 10336 à une large majorité de ses membres. Assistait à la séance M. Pierre Terry, chef de secteur au service du contentieux de l'Etat, rattaché au département des finances.

1. Un exposé des motifs succinct

Dans la queue de la comète des objets composant la coûteuse saga, pour les contribuables, de la BCGe (qui se traduit par le fait que la Fondation de valorisation est désormais liquidée, à teneur de la loi 10202, du 29 avril 2008) se trouve la parcelle bernésienne 5417, de 4 076 m². Sur cette dernière

se trouve un bâtiment, en fait une loge de concierge à son origine, en 1920, de la villa de maître dite « von Graffenried » sise sur une parcelle voisine. Transformé en 1993, ce bâtiment est exploité en tant qu'EMS abritant, sur 649,50 m², 21 pensionnaires lors du dépôt du PL 10336, le 4 septembre 2008 qui prévoyait une autorisation d'aliénation du bien pour 4 500 000 F afin de désendetter la Fondation. Il y est précisé que le prix en question pourrait être adapté aux conditions du marché immobilier.

2. Compléments d'information

Différents documents et courriers émanant, à une exception près provenant du DASS, de la Fondation de valorisation ont été mis à disposition du rapporteur de majorité, à sa demande, par le service du contentieux. Ils portent sur les années 2005 à 2007, antérieures donc au dépôt du PL 10336. Les documents résumés ci-dessous figurent en annexes de ce rapport.

Un premier courrier, du 2 février 2005, à la signature de M. Alain Lévy, président de la Fondation et d'un membre de la direction de la Fondation, indique que la Fondation est contrainte, afin de garantir ses droits de créanciers, d'initier une procédure en recouvrement forcé de sa créance, en l'absence d'une proposition concrète du débiteur, sans exclure toutefois une transaction amiable. Il précise que le directeur de l'action sociale du DES, par un courrier mentionné datant de l'automne 2002, « n'envisageait pas un achat de l'ensemble par l'Etat ». Ledit courrier note toutefois que « la maîtrise de celui-ci (le gage) par l'Etat pourrait être opportune ».

Un deuxième courrier, du 14 avril 2005, est fait de la réponse du conseiller d'Etat responsable du DES indiquant que l'offre de la Fondation a été étudiée par ses services et qu'une réponse du DAEL (non communiquée) suivrait.

Un troisième courrier, du 1^{er} février 2007, au conseiller d'Etat responsable du DES, à la signature de M. Christian Grobet, membre du Conseil, propose la construction sur la parcelle 5417 d'un bâtiment supplémentaire affecté à un EMS.

Une première « note de suivi » de la Fondation, du 5 octobre 2007, destinée au conseiller d'Etat responsable du DAEL, indique préalablement que la parcelle voisine 5418, de 72 703 m², libre de gage, ainsi que la parcelle 5416, gagée, appartiennent au même débiteur. Elle détaille la procédure de poursuite pour la parcelle 5417 (réquisition, commandement de payer, opposition, dépôt et prononcé de mainlevée, réquisition de vente). Elle mentionne aussi la demande faite par la Fondation, à plusieurs reprises, la dernière à la fin de 2006, à l'Office des poursuites et faillites, de surseoir à la vente « afin de permettre au débiteur de solder sa dette ». Elle fait état

notamment d'un entretien entre la Fondation et l'Etat le 6 mars 2007 pour un éventuel achat du bien, d'un autre entretien, le 14 mai 2007, entre la Fondation et le conseil du débiteur pour la vente des trois parcelles pour solde de tout compte et de la confirmation d'accord arrivée hors délai, selon un courrier (contesté par le débiteur le 25 juillet 2007) de la Fondation, du 4 juillet 2007, et donc de la demande de la Fondation à l'Office des poursuites et faillites de procéder à la vente, car « tant la forme que le contenu de son acceptation du 2 juillet 2007 n'était (sic) pas conforme aux exigences de la Fondation ». L'Office des poursuites et faillites a fixé au 28 novembre 2007 la vente aux enchères des parcelles 5416 et 5417, pour une créance de 9 264 920 F au 28 novembre 2007, l'autorisation de procéder à la vente ayant été donnée par la Fondation le 31 août 2007.

Une seconde « note de suivi » de la Fondation, du 28 novembre 2007, destinée au dossier de cette affaire, indique notamment que le DSE, désormais en charge des EMS, « n'est pas intéressé à acquérir la parcelle en cause », car « ce projet n'entre pas dans la planification médico-sociale ni dans le cadre de la planification EMS 2001/2010. Le plan financier impliquant des coûts de construction élevés (y compris la remise aux normes des 2 établissements existants) laisse apparaître un prix d'achat initial trop important. (...) L'Etat renon(ce) à l'acquisition des 2 parcelles gagées en notre faveur ».

Une troisième note, du 12 décembre 2007, destinée au conseil de la Fondation, mentionne la possibilité d'« un déclassement en zone d'utilité publique pour autant qu'il y ait un intérêt de la part de la commune d'y réaliser des équipements publics »; cette possibilité implique une modification du schéma directeur cantonal. **Elle confirme l'absence d'intérêt de l'Etat pour acquérir les trois parcelles.**

3. Débats et votes

Le chef de secteur au service du contentieux de l'Etat indique tout d'abord que le bâtiment n'abrite plus d'EMS depuis l'été 2011, et que sa mise à niveau exige plus d'un million de francs. Mis en vente en mars 2010, il n'a fait l'objet que d'une seule offre, de 3 950 000 F.

Un député (S) propose le rachat par l'Etat du bâtiment, en raison des besoins dans le domaine du handicap, et sa transformation éventuelle ; elle souhaite une réponse écrite de l'Etat (voir toutefois à cet égard supra). Dans sa réponse, le chef du service du contentieux précise que l'ex-EMS les Genevriers était trop petit, peu rentable et non adapté aux normes de confort du secteur, avec ses 12 chambres pour 21 patients. « De plus, il est quasiment

impossible de l'agrandir sur la parcelle actuelle sans empiéter sur les distances aux forêts ». Il indique aussi que le bien est recherché par un privé pour son usage propre ; celui-là a déposé une offre d'achat ferme, acceptée par l'Etat sous réserve de l'article 80A de la constitution.

Un autre député (S), rapporteur de minorité, regrette que le prix de vente des deux parcelles 5416 et 5417, certes supérieur au prix de repli, ait été inférieur au prix espéré.

En un premier vote procédural, les commissaires refusent de surseoir au vote du PL 10336, selon une demande d'un député (S), dans l'attente de compléments d'information du DSE et du DIP, par 2 oui (2 S) et 6 non (2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG) et 7 abstentions (3 Ve, 2 PDC, 1 L, 1 MCG).

En premier débat, le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 10336.

L'entrée en matière du PL 10336 est acceptée, par :

Pour : 10 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 2 (2 S)

Abstentions : 3 (3 Ve)

En deuxième débat, le président met aux voix le titre, ainsi amendé :

« Projet de loi autorisant *le Conseil d'Etat* à aliéner la parcelle 5417, plan 40, de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route du Pré-Lauret 3 »

Le titre du PL 10336, ainsi amendé, est accepté à l'unanimité par :

15 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

Le président met alors aux voix l'article 1 « Autorisation d'aliénation », amendé de la sorte :

« *Le Conseil d'Etat, au nom de l'Etat de Genève, qui succède à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève conformément à l'article 6, alinéa 4 de la loi 10202, est autorisé à aliéner pour un prix de 3 950 000 F l'immeuble suivant :*

Parcelle 5417, plan 40, de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route de Pré-Lauret 3 »

L'article 1^{er} « Autorisation d'aliénation », ainsi amendé, est accepté par :

Pour : 10 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 2 (2 S)

Abstentions : 3 (3 Ve)

Le président met aux voix l'amendement consistant à abroger l'article 2 « Utilisation du produit de la vente ».

Un commissaire (L) demande s'il n'y a plus d'affectation du produit de la vente. Divers commissaires répondent que tel est effectivement le cas, depuis un certain temps déjà.

L'abrogation de l'article 2 « Utilisation du produit de la vente » est acceptée par :

Pour : 9 (2 PDC, 2 R, 2 L, 1 UDC, 2 MCG)
Contre : 1 (1 L)
Abstentions : 5 (2 S, 3 Ve)

Le président met aux voix l'article 3 « Entrée en vigueur » qui devient l'article 2.

L'article 3 « Entrée en vigueur », qui devient article 2, est accepté par :

Pour : 10 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)
Contre : 2 (2 S)
Abstentions : 3 (3 Ve)

Le président met alors aux voix le PL 10336 dans son ensemble.

En troisième débat, le PL 10336 dans son ensemble est adopté par :

Pour : 10 (2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)
Contre : 2 (2 S)
Abstentions : 3 (3 Ve)

Au nom de la majorité de la commission, le rapporteur de majorité vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de suivre son vote et d'adopter le PL 10336.

Projet de loi (10336)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle 5417, plan 40, de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route du Pré-Lauret 3

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

Le Conseil d'Etat, au nom de l'Etat de Genève, qui succède à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève conformément à l'article 6, alinéa 4 de la loi 10202, est autorisé à aliéner pour un prix de 3 950 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 5417, plan 40, de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route du Pré-Lauret 3.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Date de dépôt : 7 février 2012

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Roger Deneys

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les Socialistes sont opposés à la vente à un tiers privé de la parcelle 5417 et du bâtiment qu'elle comporte, situés route du Pré-Lauret 3 à Bernex.

Comme l'explique l'exposé des motifs du projet de loi (p.4) : *« Il s'agit d'un bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée et combles, construit en 1920 et transformé en 1993, sur une parcelle de 4 076 m² de terrain. Ce bâtiment offre une surface brute de plancher habitable de 649,50 m² et dispose d'un garage souterrain de 85 m². Cet immeuble est actuellement exploité comme EMS et accueille 21 pensionnaires. »*

L'EMS en question ayant fermé en juin 2011, cette bâtisse représente donc une opportunité certaine pour y développer d'autres activités à caractère social et/ou éducatif, d'autant plus que l'emplacement de la parcelle pourrait revêtir un enjeu stratégique à plus long terme et constituer une réserve foncière intéressante à plus d'un titre, notamment au regard des projets d'aménagements et d'urbanisation dans la Plaine de l'Aire ou à Bernex.

Pour les Socialistes, ce dossier vient compléter la longue liste des aberrations relevées dans le cadre de l'aliénation de certains biens de l'Etat, en particulier – mais pas exclusivement - ceux de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Il n'est, une fois de plus, pas admissible de voir certains biens qui présentent des caractéristiques claires d'intérêt public être vendus, ici par la Fondation, à des tiers privés, alors même que les citoyennes et citoyens genevois ont dû éponger pour plus de 2 milliards de francs le coût exorbitant de la débâcle liée aux pratiques spéculatives de la Banque Cantonale de Genève.

Rappelons par exemple les dossiers suivants :

- L'immeuble sis Alexandre-Gavard 28, en plein périmètre du PAV (Praille-Acacias-Vernets), qui abritait, en location, pour 60% de sa surface des locaux de l'administration cantonale (OCE), vendu en 2008 ; <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10196A.pdf>
- Le projet de vente du domaine de Rive-Belle en 2007 ; <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10012A.pdf>

Ces ventes sont d'autant moins admissibles que l'Etat, dans le même temps, loue à des prix parfois exorbitants des locaux pour y exercer ses activités. On peut par exemple penser au CTI qui loue des locaux rue du Grand-Pré 64 et 66 à plus de 420F/m2 par an.

(<http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL09335A.pdf>)

... Et on peut même en consulter une liste plus exhaustive – voire même effrayante - dans la réponse du Conseil d'Etat à mon interpellation urgente IUE 1065, « *Locations désordonnées de locaux par l'Etat : où en sommes-nous ?* »

<http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/IUE01065A.pdf>

Dans le cas de la parcelle de Pré-Lauret qui nous occupe ici, nous constatons une nouvelle fois que le Conseil d'Etat semble s'accommoder sans difficulté aucune – et que ce soit par paresse ou par idéologie - de l'aliénation d'un bien qui pourrait pourtant répondre à des besoins d'utilité publique.

Ainsi, Monsieur le Conseiller d'Etat François Longchamp a fait parvenir à la Commission des Finances en date du 1^{er} février 2012 un courrier (cf. annexe) dans lequel il indique « *Cependant, dans la mesure où il semblerait que, d'une part, cette parcelle soit non constructible et que, d'autre part, il n'y ait pas de possibilité de modifications du bâtiment dans l'objectif d'en augmenter la capacité d'accueil, il n'est économiquement pas raisonnable au vu du prix demandé d'envisager une activité à caractère social pour un maximum de 21 résidents* ».

L'usage d'un conditionnel (« semblerait ») pour justifier un tel refus semble bien léger, d'autant plus que la question du prix de vente demandé est très relative : s'agissant d'un bien appartenant à la Fondation de valorisation, donc en fait à la collectivité publique, qui pourrait être acheté par l'Etat ou une autre entité publique, la « *loi N° 8194, du 19 mai 2000, prévoit que, lorsque la Fondation met en vente des objets immobiliers dont elle est devenue propriétaire, ces ventes sont soumises à l'approbation du Grand*

Conseil en vertu de l'article 80A de la constitution genevoise, à moins que l'aliénation ne soit effectuée au profit d'une collectivité publique, dans quel cas l'approbation requise relève de la compétence du Conseil d'Etat. Quant aux modalités spécifiques relatives aux aliénations des biens appartenant à la Fondation, elles sont prévues dans les contrats de prêts bancaires et dans les procédures comptables. » (rappel à la page 3 du PL10336).

Ainsi, un rachat par une entité publique permettrait de fixer de gré à gré, sans même un passage devant notre Grand Conseil, un prix de vente n'empêchant aucunement l'exercice d'une activité sociale ou éducative.

De plus, le **23 mars 2007**, le Grand Conseil renvoyait à l'**unanimité** la motion 1729-A au Conseil d'Etat.

Cette motion s'inquiétait de la difficulté pour les personnes handicapées, présentant à la fois une déficience intellectuelle et des troubles importants du comportement, de trouver une place dans une institution du canton. Ainsi, certaines d'entre elles sont, de ce fait, hospitalisées à Belle-Idée, parfois depuis de longues années. Toutefois, dans la mesure où l'hôpital psychiatrique ne peut être considéré comme un lieu de vie, l'une des invites de cette motion demandait l'ouverture d'une « structure intermédiaire », qui facilite pour les personnes concernées la transition entre l'hôpital psychiatrique et l'institution socio-éducative et évite les hospitalisations de longues durées.

Dans l'attente de la création de cette « structure intermédiaire » les EPI (Etablissements publics pour l'intégration) ont mis à disposition, début 2011, 6 places dans la nouvelle résidence de Thônex 2, la prise en charge de cette population se faisant conjointement avec les HUG.

Néanmoins, Thônex 2 n'est pas un lieu véritablement adapté aux besoins de l'ensemble de ces personnes et – dans une lettre adressée le 14/3/11 à l'Association Insieme – MM. Pierre-François Unger et François Longchamp rappelaient que « la recherche d'autres sites adaptés se poursuit ».

Actuellement, ce site n'a toujours pas été trouvé et des personnes lourdement handicapées sont toujours dans l'attente de trouver enfin un lieu de vie véritablement adapté à leurs besoins...

<http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/M01729a.pdf>

<http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/M01729B.pdf>

Ainsi, la parcelle 5417 et le bâtiment qui s'y trouve pourraient facilement accueillir une structure sociale et/ou éducative, même dans une forme provisoire.

Il est donc d'autant plus regrettable de constater que la Commission des Finances ait, dans sa majorité – et que ce soit également par paresse ou par idéologie – renoncé à prendre connaissance des réponses du DIP et du DES avant de voter – la tête dans le sac ? – en faveur de ce projet de loi.

En conséquence, nous demandons à Mesdames et Messieurs les députés de refuser catégoriquement ce projet de loi qui vise à brader sans aucune réflexion à long terme le patrimoine immobilier restant encore au sein de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation et alors même que des besoins publics avérés pourraient être comblés en renonçant à cette vente.



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



DSE
Case postale 3952
1211 Genève 3

Grand Conseil
Commission des finances
Mme Anne Emery-Torracinta
Vice-présidente
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

N^oréf. : FRL/ta

Genève, le 1^{er} février 2012

Concerne : Complément d'information au sujet du PL 10336 autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, en liquidation à aliéner la parcelle 5417, plan de la commune de Bernex, soit un bâtiment sis route du Pré-Lauret 3

Madame la Vice-présidente,

J'ai pris note de votre proposition d'utiliser la parcelle susmentionnée dans un but social et tiens à vous remercier de votre initiative.

Cependant, dans la mesure où il semblerait que, d'une part, cette parcelle soit non constructible et que, d'autre part, il n'y ait pas de possibilité de modifications du bâtiment dans l'objectif d'en augmenter la capacité d'accueil, il n'est économiquement pas raisonnable au vu du prix demandé d'envisager une activité à caractère social pour un maximum de 21 résidents.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces lignes, je vous prie d'agréer, Madame la Vice-présidente, mes salutations distinguées.

François Longchamp