

Date de dépôt : 28 mai 2010

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 1180, plan 1 de la commune du Grand-Saconnex au lieu-dit « Les Massettes »

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

Rapport de minorité de M. Eric Stauffer (page ?)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Weiss

Mesdames et
Messieurs les députés,

Siégeant le 26 mai 2010 sous la présidence de M. Christian Bavarel, assisté scientifiquement par M. Nicolas Huber, le département des finances étant représenté par MM. Jacques Beuchat, secrétaire général adjoint, et par Pierre Terry, chef de secteur à la direction générale des finances de l'Etat, et le procès-verbal de séance tenu avec célérité par Mme Marianne Cherbuliez – qu'elle en soit remerciée ! –, la commission des finances a adopté à une large majorité le projet de loi 10549 tel qu'amendé par le Conseil d'Etat.

De l'exposé des motifs, on retiendra non la saga de la Banque cantonale de Genève (BCGe), résumée en deux paragraphes et prise en compte par la loi 8194 - sinon pour souligner que cette saga a fait couler de l'encre à l'environnement -, ni le rappel du rôle important et bénéfique sur l'endettement de l'Etat, en sa qualité de vendeur des objets immobiliers gagés au profit des crédits cédés par la BCGe, de feu la Fondation de valorisation des actifs de

la BCGe, mais la mention de la nouvelle appellation de cette Fondation qui était, jusqu'au 31 décembre 2009, « en liquidation ». En liquidation parce qu'arrivée quasiment au terme du dur travail de vendre aux meilleures conditions les objets mis dans son portefeuille, en vertu de la loi 10202, à telle enseigne que le Conseil d'Etat se substitue désormais à elle, d'où une modification et du titre, et de la teneur de l'art. 1 du PL 10549 qui sera présentée et adoptée en séance. Il revient en outre désormais à la Commission des finances de se prononcer sur ces objets.

C'est précisément le cas pour un terrain de 1 224 m² pour lequel un montant de 9 00 000 F, correspondant à sa valeur vénale, avait été initialement fixé par la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, sur proposition du collège des liquidateurs, en sa séance du 29 avril 2009, selon procès-verbal remis au rapporteur, mentionnant aussi un prix de r epl¹. Un montant qui « risque d'être adapté selon les conditions du marché », souligne toutefois avec prudence le PL 10549. A noter à cet égard que ce terrain est au bénéfice d'une autorisation de construire grâce à une démarche de valorisation entreprise par la Fondation qui a même dû recourir devant le Tribunal fédéral, compte tenu d'un conflit avec le propriétaire de la parcelle voisine.

Des explications données en séance par M. P. Terry, il appert que le terrain en question a finalement fait l'objet d'une offre à un prix de 800 000 F, sans commission de courtage. Ce nouveau prix suscite l'étonnement d'un commissaire (L) à la recherche de la bonne méthode de fixation des prix retenus pour les projets de lois de vente de ces objets, compte tenu de l'évolution du marché immobilier. M. Terry précise alors que l'attitude quérulente du voisin a eu un effet déflationniste sur le prix de vente. Toutefois, le nouveau prix est plus élevé que la première offre (350 000 F en 2006) ! Il faut aussi relever que le terrain est entre deux zones forestières et que la construction ne pourra être que de 233 m² au maximum. En outre, le prix initial de 900 000 F avait été fixé en 2005, avant le début de la procédure judiciaire (mais avait été laissé inchangé jusqu'au dépôt du PL 10549, en septembre 2009).

Il est aussi indiqué que l'acquéreur potentiel est une entreprise de construction, et non le propriétaire du terrain voisin.

Un commissaire (MCG) mentionne son étonnement quant aux pratiques de la Fondation de valorisation, notamment quant au fait que le prix a été fixé

¹ Par souci de sauvegarde des intérêts de l'Etat, ce procès-verbal n'est pas joint à ce rapport.

il y a 5 ans et n'ait pas **fait** l'objet d'une adaptation à la hausse, au contraire². Il critique aussi la difficulté de trouver des informations sur les objets en vente sur le site internet³. Il en est imex abrupto le prix de vente à 1,1 million.

Le côté problématique des derniers objets encore en vente est rappelé par un commissaire (R). Il suggère à la fois une liste de ceux-là et un catalogue des difficultés de commercialisation qui les caractérisent.

La commission se voit alors proposer par son président d'entrer en procédure de vote.

Mise aux voix, **l'entrée en matière est acceptée à l'unanimité de 13 commissaires présents à ce moment de la séance (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG).**

En deuxième débat, le titre du projet de loi est amendé, sur proposition du Conseil d'Etat, de la manière suivante :

« Projet de loi autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle 1180, plan 1, de la commune du Grand-Saconnex au lieu-dit « Les Massettes ».

Cet amendement est adopté sans opposition, par 12 voix (2 S, 3 V, 1 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG), avec 1 abstention (1 MCG).

L'article 1, aussi amendé par le Conseil d'Etat selon la teneur suivante, est adopté par 11 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC) contre 2 (2 MCG) :

« 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 800 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 1180, plan 1, de la commune du Grand-Saconnex, soit un terrain nu d'une superficie totale de 1 124 m². »

Logiquement, il s'ensuit **un biffage de l'art. 2** qui fait l'objet des mêmes choix de la part des commissaires :

11 voix pour (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC) contre 2 (2 MCG).

L'art. 3 devenu 2 est adopté sans opposition.

² Pour plus de détails, voir infra le rapport de minorité annoncé.

³ Il faut toutefois noter, à la décharge des concepteurs du site internet mis en cause, que le même député a connu récemment des déboires dans son utilisation de la messagerie de l'Etat, compte tenu de sa maîtrise insuffisante, selon ses propres explications, des outils informatiques mis à sa disposition.

En troisième débat, un commissaire propose une modification de l'art. 1 amendé, consistant à porter le prix de 800 000 F à 980 000 F (et non 1,1 million, tel qu'articulé antérieurement).

Cet amendement est refusé par 2 voix pour (2 MCG) et 10 voix contre (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC), avec une abstention (1 L).

Tel qu'amendé au de uxième débat, le PL 10549 e st adopté en troisième débat par 10 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC) contre 1 voix (1 MCG) et 2 abstentions (1 MCG, 1 L).

C'est en ce sens, Mesdames et Messieurs les députés, que la Commission des finances vous propose de vous déterminer en notre conseil.

Projet de loi (10549)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle 1180, plan 1 de la commune du Grand-Saconnex au lieu-dit « Les Massettes »

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 1 0202, est autorisé à aliéner pour un prix de 800 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 1180, plan 1, de la commune du Grand-Saconnex, soit un terrain nu d'une superficie totale de 1 224 m².

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 : 27 mai 2010

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Préalablement, il sied de préciser que l'expertise réalisée par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe était correcte à 900'000 F il y a de cela 5 ans ! Depuis, le prix des terrains constructibles à Genève a fortement augmenté.

De plus, les nuisances de l'aéroport à cet endroit du terrain n'existent pas ou sont négligeables, et elles n'ont pas augmenté en 5 ans !

Les problèmes avec le voisinage sont depuis résolus, et il existe maintenant en sus une autorisation de construire en force !!!!!

Comment donc expliquer qu'il y a 5 ans le prix estimé était à 900'000 F et qu'aujourd'hui l'on veut nous faire vendre cette parcelle en-dessous de son estimation, soit à 800'000 F !

De deux choses l'une, soit la Fondation de valorisation a mal fait son travail d'expertise, soit l'Etat improvisé « promoteur immobilier » doit encore faire son apprentissage dans le monde des requins qu'est celui de l'immobilier !

Le MCG a proposé un amendement en commission de 980'000 F, soit environ 8% de plus que l'expertise de 2005 !

Renseignement pris auprès d'un professionnel du secteur et contrôle de la parcelle sur le cadastre, le prix proposé par le MCG est tout à fait correct et pourrait même être considéré comme une « bonne affaire » pour son futur acquéreur !

Alors, pourquoi diable veut-on nous faire vendre ce terrain à moins de 100'000 F (-180'000 F du prix MCG) de l'expertise ? Doit-on encore avoir des doutes sur les méthodes de travail de ces apprentis promoteurs immobiliers fonctionnaires ?

Voici en résumé l'expertise faite par des professionnels du secteur

il y a 5 ans:

		Prix plafond	
Terrain constructible (donnant droits à bâtir)	934.40 m ²	850.-/m ²	Frs 794'240.-
Terrain d'agrément ou résiduel	152.60 m ²	150.-/m ²	Frs 22'890.-
Dépendance, parcelle 25	137.60 m ²	150.-/m ²	Frs 20'640.-
Aménagements extérieurs	1087 m ²		Frs 40'000.-
Valeur		Frs	877'770.-
Arrondi		Frs	880'000.-

L'expert se base sur un prix de terrain estimé à Frs 470.-/m² considérant les problèmes avec les voisins, les jours de leur villa et l'arborisation de la parcelle.

Pour notre part, nous estimons qu'il y a deux façons de calculer la valeur du terrain :

1. en tenant compte d'un prix unique au m² pour la surface du terrain et la dépendance, soit pour une superficie totale de 1225 m². Considérant les contraintes liées à la zone forêt, notamment du respect de la distance entre la forêt et la construction de 30 m., le prix au m² de terrain serait estimé entre Frs 500.- et Frs 600.-.
2. en tenant compte de différents prix au m² selon la qualification de la parcelle (terrain constructible, terrain d'agrément ou résiduel, dépendance), conformément au projet de construction.

Avec un CUS de 0.25, la surface de terrain nécessaire pour construire la villa projetée de 233.6 m² de surface habitable de plancher est de 934.4 m². Aussi, les valeurs proposées seraient les suivantes :

Hypothèses de prix de revient : villa contiguë, CUS autorisé 0.25

		Prix plafond	
Terrain (selon point 2.2 détaillé ci-dessus)		Frs	880'000.-
Bâtiment à construire	1100 m ³	800.-/m ³	Frs 880'000.-
Couvert à voiture	100 m ³	550.-/m ³	Frs 55'000.-
Aménagements extérieurs	1087 m ²		Frs 40'000.-
Prix de revient		Frs	1'855'000.-

En conclusion, le groupe MCG proposera lors de la séance plénière un amendement, soit de porter le prix de vente à 980'000 F en lieu et place de 800'000 F.

Au bénéfice de ces explications nous vous demandons de soutenir la minorité.