

Date de dépôt : 14 octobre 2011

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 27 491 000 F pour l'acquisition du bâtiment édifié par la Caisse cantonale genevoise de compensation en droit de superficie sur la parcelle N° 3162 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de l'Etat de Genève

Rapport de M. Guy Mettan

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances a examiné ce projet de loi lors de sa séance du 5 octobre 2011 sous la présidence de M. Claude Jeanneret, en présence de M. Patrick Armaingaud, directeur général de l'Office des bâtiments/DCTI, et de M. Pascal Chobaz. Le procès-verbal a été assuré par Mme Marianne Cherbuliez.

Le DCTI informe que le terrain en question appartient à l'Etat, mais ne lui rapporte rien étant donné qu'il existe un droit de superficie symbolique d'un franc. Le bâtiment appartient à la Caisse cantonale genevoise de compensation, qui occupe une grande partie des locaux. L'Etat est lui-même locataire des locaux à hauteur d'environ 40% des surfaces et pour un loyer annuel qui englobe les charges de 802 399,80 F. La Caisse cantonale genevoise de compensation quittera ce bâtiment à l'été 2012 pour un autre emplacement. Il a donc paru opportun que l'Etat se porte acquéreur du bâtiment et rachète le DDP puisqu'il en est déjà locataire à 40%, de manière à pouvoir abriter des services de l'Etat, conformément à la politique qui vise à ce que l'Etat devienne lui aussi propriétaire des bâtiments qu'il occupe. Une crèche se trouve dans le bâtiment, dont les locaux sont loués à la Ville de Genève. Il abrite également une cafétéria. Le bâtiment se trouve en bordure de la route de Chêne, à proximité du tram. S'agissant du prix, ce dernier

résulte d'un calcul qui a été prévu dans le cadre du contrat de droit de superficie. Il n'y a donc aucune marge de manœuvre. Le calcul définitif ne sera établi qu'au moment où l'acte pourra être signé, donc vraisemblablement durant l'été prochain.

Une députée (S) remarque que l'Etat rachèterait un droit de superficie alors qu'il possède le terrain et se demande pourquoi ce n'est pas le bâtiment qui est racheté.

On lui répond que c'est bien le bâtiment qui est racheté. L'achat du droit de superficie permettra à l'Etat de le radier. Sur l'extrait du registre foncier, seul l'Etat sera mentionné comme propriétaire et il n'y aura plus la mention du DDP. Aujourd'hui, le droit de superficie offre à la Caisse de compensation l'assurance de pouvoir disposer de ce bâtiment jusqu'à l'échéance de ce droit pour une rente annuelle symbolique d'un franc. On rachète donc la valeur du bâtiment dans ce cas précis. Le terrain n'est pas racheté puisque celui-ci appartient déjà à l'Etat.

Un député (Ve) remarque que le droit de superficie court jusqu'en 2082 et demande si des droits de superficie aussi longs sont usuels.

On lui répond qu'il n'est pas obligatoire d'aller jusqu'à 99 ans, mais qu'il est d'usage d'octroyer des droits de superficie de 80 ans. On précise que la crèche paiera un loyer à l'Etat. Cet achat s'inscrit dans l'initiative OLEG, qui incite l'Etat à devenir propriétaire plutôt que locataire. Il existe de multiples scénarios d'habitation, mais aucun n'a encore été sélectionné. Le bâtiment en question n'est pas très ancien et a été très correctement entretenu, il ne va donc pas nécessiter d'importants travaux dans le cadre de l'installation de bureaux pour les collaborateurs de l'Etat.

Un député (UDC) aimerait quelques détails sur la détermination du prix. Il avait vu par le passé un calcul qui l'avait surpris et aimerait savoir s'il s'agit du même genre de calcul qui permet de fixer le prix de cet immeuble. Par ailleurs, il se demande sur quoi doit voter la commission exactement. Il remarque en effet qu'un prix de 27 491 000 F est prévu en page 5 du projet de loi, mais que fin décembre il sera réactualisé à la baisse. Il se demande comment cela va se passer au niveau du projet de loi lui-même, puisque le prix va varier à la baisse.

Le DCTI répond que la bonne nouvelle est qu'il peut garantir justement une moins-value, et non pas une plus-value sur le montant voté. Le calcul du prix résulte très clairement du droit de superficie. En 1989, l'Etat s'est mis d'accord sur un prix de revient du bâtiment et il y a une durée totale d'amortissement. Il a été tenu compte de l'indice des prix pour réactualiser la valeur du bâtiment. On arrive ainsi à un prix de revient indexé duquel est

déduite la durée d'amortissement. Ce qui est racheté est le solde. Il est aussi tenu compte de travaux supplémentaires qui ont été effectués pour compléter ce prix de revient indexé, ce qui donne une valeur. Plus le temps avance, plus la valeur des amortissements augmente et par conséquent, plus le prix diminue. Le chiffre qui figure donc dans le projet de loi résulte d'un calcul effectué à un certain moment. Mais, au moment où la vente sera faite, ce calcul sera lui aussi refait et aboutira à un montant inférieur. Le prix d'achat résulte de ce qui a été convenu dans les années 88-89 et les mécanismes entre la caisse et l'Etat ont été clairement définis. La marge de manœuvre des uns et des autres est très faible. Le seul point sur lequel il était possible de discuter est la valeur du prix de revient de l'immeuble en 1989.

Un député (MCG) remarque que ce projet d'acquisition date d'il y a deux ans. Dans un premier temps, il était prévu d'y placer le ministère public en lieu et place de la route de Chancy, ce qui aurait évité des circuits inutiles entre la prison de Champ-Dollon et le Palais de justice. La Commission des finances avait, à l'époque, renoncé à cette acquisition. Il demande quelle est la différence entre la coûteuse rénovation à la route de Chancy et l'achat de ce bâtiment. Il demande également pourquoi il n'est pas possible de faire passer ce montant dans la fameuse enveloppe budgétaire de 320 millions de francs.

Le DCTI n'a pas souvenir que ce bâtiment ait pu être envisagé pour le ministère public. Il ignore si cet immeuble faisait partie du projet mais il en doute fortement. Compte tenu de l'urgence qui était celle du ministère public, il ne voit pas comment cet immeuble aurait pu rentrer en ligne de compte. Il ajoute qu'il y a une différence entre les deux bâtiments. L'immeuble en question ici rentre dans le cadre d'une acquisition et le ministère public à la route de Chancy est une location. Enfin, pour un tel projet, le projet de loi ad hoc était la meilleure solution.

Discussion

Le député (MCG) informe qu'il est un peu gêné par le fait que le vote va se faire sans savoir qui va occuper les locaux. Il ne sait pas à quoi va être attribué cet immeuble et cela le dérange. Il ne s'opposera cependant pas à ce vote.

La députée (S) remarque que l'Etat a besoin de locaux, car il n'en a pas assez. Dans le cas d'espèce, il y a un terrain avec un bâtiment en bon état. Elle affirme qu'il faut l'acheter. Elle pense que plus l'Etat peut récupérer son patrimoine, moins il louera.

Un député (L) rejoint les propos des commissaires. Il regrette cependant qu'il n'y ait pas de politique d'achat. Il estime par ailleurs que ce bien reste extrêmement cher. Il a l'impression que l'Etat achète dans le haut du marché, voire en dehors. Il ajoute que ce n'est pas à la Commission de savoir quel sera l'usage d'un immeuble.

Le député (Ve) a toujours des doutes sur la manière de calculer le prix. Il manque effectivement de locaux à l'Etat. Il relève que la situation du bâtiment est idéale avec un arrêt de tram proche et la gare des Eaux-Vives qui va monter en puissance. Sa seule remarque concerne les droits de superficie de 99 ans qui lui paraissent un peu excessifs et qu'il vaudrait mieux, à l'avenir, se baser sur des droits de superficie de 30 ans. Il conclut en informant que les Verts voteront ce projet de loi.

Un second député (L) informe qu'il ne participera pas au vote, car il est administrateur de l'Office cantonal des assurances sociales.

Votes

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 10853, qui est acceptée à l'unanimité par :

Pour : 13 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Le Président en vient au 2^{ème} débat. Il met aux voix **les articles 1 à 5 qui sont tous acceptés sans opposition.**

Un député (R) remarque que le projet de loi ne contient pas d'article relatif à l'entrée en vigueur de la loi. On convient que, le cas échéant, un amendement pourrait être proposé pour la plénière du Grand Conseil.

Le Président met ensuite aux voix l'acceptation du PL 10853 en troisième débat :

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 MCG)

Contre : -

Abstentions : 3 (2 R, 1 L)

Le PL 10853 est accepté sachant qu'un député (L) ne prend pas part au vote

La majorité de la commission vous suggère, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire autant.

Projet de loi (10853)

ouvrant un crédit d'investissement de 27 491 000 F pour l'acquisition du bâtiment édifié par la Caisse cantonale genevoise de compensation en droit de superficie sur la parcelle N° 3162 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de l'Etat de Genève

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 27 491 000 F (valeur fin septembre 2010) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition du bâtiment édifié par la Caisse cantonale genevoise de compensation en droit de superficie sur la parcelle No 3162 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de l'Etat de Genève.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit d'investissement figure au budget d'investissement 2012 sous la politique publique P - Activités de support et prestations de moyen (rubrique 05.04.08.00 5040).

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit 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 et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement lié à ce bâtiment est calculé chaque année sur la valeur finale d'acquisition arrêtée au jour de la signature de l'acte selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

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

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.

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 EAUX-VIVES

- Etat de Genève
- Fondations liées à l'EM de Genève
- Etat de Genève avec comptable administrative fiduciaire
- Coopérations intercommunales, Etats étrangers, FIPO
- Fondation pour les Terrains incultes de Genève (FTI)
- Transports Publics Genevois (TPG)
- Services industriels de Genève (SIG)
- Hospice Général
- Confédération PTT Canton (sauf GEL, CFF)
- Ville de Genève
- Hôpital Universel
- Casernes (sauf Ville de Genève)
- Casernes de pensions (CAP, CEH, CA, CPP)

Echelle Date : 11.06.2009
 1 : 2500 Produit par : HAR
 Plan 3162 plan 30 (8758 m2)
 Zone de développement 3

