

Date de dépôt : 28 septembre 2020

Rapport

de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant l'Université de Genève à aliéner le feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de trois pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36

Rapport de majorité de M. Serge Hiltpold (page 1)

Rapport de minorité de M. Alberto Velasco (page 6)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Serge Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des finances a étudié le projet de loi en question lors de sa séance du 9 septembre sous la présidence de M. Olivier Cerutti. La commission des finances a été assistée par M. Raphaël Audria.

Le procès-verbal de séance a été rédigé par M. Gérard Riedi.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Présentation de l'office cantonal des bâtiments

M. Pascal Chobaz, responsable valorisation au sein de l'OBA, présente ce PL pour l'UNIGE, rappelant que, conformément à l'article 98 alinéa 1 de la constitution genevoise, ce projet de loi est soumis à la commission des finances pour obtenir son accord afin que l'université puisse aliéner un bien

immobilier dont elle a hérité. Pour mémoire, en avril 2013, il avait présenté à cette même commission un projet de loi analogue, le PL 11088 (qui avait été voté à l'unanimité, souligne le présent rapporteur).

Les éléments essentiels étant expliqués clairement dans l'exposé des motifs, il précise toutefois les points suivants :

- En novembre 2014 quand la faculté de médecine est devenue propriétaire de cet appartement, celui-ci était alors loué. Dans les réflexions qui ont abouti à ce que l'université propose d'obtenir l'autorisation d'aliéner cet appartement, elle est entrée en contact avec sa locataire et lui a proposé d'en devenir, le cas échéant, propriétaire. Cette locataire a fait une offre largement en dessous des valeurs d'expertise obtenues par l'UNIGE et elle a finalement d'elle-même décidé de résilier le bail et de quitter l'appartement fin 2018. C'est ce qui explique que l'UNIGE a recherché des acquéreurs. Elle a fait un appel d'offres et a géré toute la procédure. Par l'intermédiaire du département des infrastructures, elle sollicite maintenant du Grand Conseil l'autorisation d'aliéner cet objet immobilier.
- Pour information, la faculté de médecine de l'UNIGE a l'intention d'utiliser le produit de cette vente pour aider les étudiantes et étudiants, doctorantes et doctorants et professeurs invités à se loger au meilleur prix, notamment dans le cadre de la résidence pour étudiants qui est en cours de réalisation par la Fondation universitaire pour le logement étudiant (FULE) à proximité immédiate du centre médical universitaire.
- Le contenu de l'exposé des motifs, validé par l'UNIGE dans sa teneur, fait expressément mention d'un fonds institutionnel de l'université en vue d'être réinvesti dans l'acquisition de locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés, en priorité, à la faculté de médecine.
- Deux expertises de mandataires ont confirmé le prix de vente retenu dans l'appel d'offres, l'acquéreur est prêt à s'engager au prix convenu et maintient son offre du 7 décembre 2018.

Discussion et vote

Le rôle de la FULE est parfaitement respecté avec la vente de cet objet ; les fonds obtenus par cette vente vont avoir un effet de levier multiplié par cinq par rapport au montant qui va être encaissé par l'UNIGE pour réaliser autre chose. N'importe quel propriétaire institutionnel n'a aucun intérêt à garder un appartement dans une PPE, en termes de coûts et de frais de

gestion. On parle dans ce cas d'un appartement qui fait 80 m² avec 22,8 m² par pièce, ce qui est moins bien que ce que l'on fait en HLM aujourd'hui.

Concernant le respect des vœux de la personne légataire, le successeur de M^e Comte a également donné son accord pour la vente de l'appartement en question.

La minorité, tentant alors de repousser le vote par son aile trotskiste, propose d'avoir un écrit qui confirme l'article 2 de ce projet de loi.

Le président met donc aux voix cette proposition :

Oui :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Non :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	1 (1 Ve)

La proposition est refusée.

Vote en premier débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12717 :

Oui :	11 (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	2 (1 EAG, 1 S)
Abstentions :	2 (2 S)

L'entrée en matière est acceptée.

Vote en deuxième débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Art. 1	pas d'opposition, adopté
Art. 2	pas d'opposition, adopté

Vote en troisième débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12717 :

Oui :	11 (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	2 (1 EAG, 1 S)
Abstentions :	2 (2 S)

Le PL 12717 est accepté.

Conclusion

Il est affligeant de constater l'obstruction dogmatique de la minorité dans ce dossier, compte tenu des éléments qui ont été expliqués tant dans l'exposé des motifs de ce projet de loi qu'en commission. La rédaction d'un rapport de minorité rallonge encore le long processus de vote initié depuis la première expertise datant du 27 mars 2017, alors que toutes les parties sont tombées d'accord. Ce n'est qu'une piètre manœuvre de flibuste parlementaire.

Au vu de ces explications, la forte majorité de la commission vous encourage, Mesdames et Messieurs les députés, à faire un bon accueil à ce projet de loi qui respecte les vœux de la légataire, les objectifs de l'UNIGE, et alimentera ainsi un fonds institutionnel pour le logement étudiant (FULE).

Projet de loi (12717-A)

autorisant l'Université de Genève à aliéner le feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de trois pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

L'Université de Genève (ci-après : l'Université) est autorisée à aliéner le feuillet PPE 2648-70 de Genève-Plainpalais, soit le lot n° 5.14 représentant un appartement de 3 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36, pour le prix de 800 000 francs.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 est destiné à être versé sur un fonds institutionnel de l'Université en vue d'être réinvesti dans l'acquisition de locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés, en priorité, à la Faculté de médecine de l'Université.

Date de dépôt : 18 septembre 2020

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

Par testament public, l'Université de Genève a reçu un appartement de 3 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis chemin des Crêts-de-Champel 36, en vue du **logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants ou étudiants de la faculté de médecine**. La valeur du bien légué est estimée entre **780 000 francs** (expertise « Analyses & développements immobiliers Sàrl » de 2017) et **800 000 francs** (estimation « m³ Real Estate » de 2018).

Il s'agit **d'un appartement de 3 pièces** situé au 3^e étage avec une cuisine, une chambre, un séjour et une salle de bain, sans balcon, et d'une cave au sous-sol d'un immeuble en propriété par étages (PPE) et bénéficiant d'une belle situation en ville de Genève dans le quartier de Plainpalais.

Afin de respecter les vœux de la légataire, l'université souhaite aliéner le bien légué à un tiers privé et utiliser le produit de la vente pour alimenter un fonds institutionnel destiné à financer des locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés à la faculté de médecine de l'université.

Travaux de la commission

Auditions

Lors de son audition, M. Pascal Chobaz, responsable valorisation/office cantonal des bâtiments, indique qu'en novembre 2014 quand la faculté de médecine est devenue propriétaire de cet appartement, ce dernier était alors loué. Dans les réflexions qui ont abouti à ce que l'université propose d'obtenir l'autorisation d'aliéner cet appartement, elle est entrée en contact avec sa locataire et lui a proposé d'en devenir, le cas échéant, propriétaire. Cette locataire a fait une offre largement en dessous des valeurs d'expertise

obtenues par l'UNIGE et **elle a finalement d'elle-même décidé de résilier le bail et de quitter l'appartement à fin 2018. C'est ce qui explique que l'UNIGE a recherché des acquéreurs.** Elle a fait un appel d'offres et a géré toute la procédure d'appel d'offres.

Il précise qu'il lui a été indiqué que la faculté de médecine de l'UNIGE allait utiliser le produit de cette vente pour aider les étudiantes et étudiants, doctorantes et doctorants et professeurs invités à se loger au meilleur prix, notamment dans le cadre de la résidence pour étudiants qui est en cours de réalisation par la Fondation universitaire pour le logement étudiant (FULE) à proximité immédiate du centre médical universitaire.

Le rapporteur de minorité relève le fait que la commission a reçu plusieurs fois le recteur qui se plaignait du manque de logements pour étudiants. Ici, l'UNIGE dit qu'elle affectera le produit de la vente de cet appartement au logement étudiant. Il se trouve que la difficulté à Genève est de trouver des appartements, car bien que l'on ait les moyens financiers, on ne trouve pas d'objets à louer et même à acheter. Dès lors, il ne comprend pas pourquoi l'UNIGE ne conserve pas cet appartement pour pouvoir loger des étudiants, des professeurs ou des invités, par ailleurs dans un quartier résidentiel ! C'est une logique qui le dépasse.

A la suite de quoi, M. Chobaz répond qu'il est difficile pour lui de se prononcer pour le compte de l'UNIGE, mais qu'il a compris que le produit de la vente serait réinvesti, conformément à la volonté de celui qui a fait le legs de cet appartement, dans le cadre de la politique du logement de l'UNIGE. Par ailleurs, il lui semble pouvoir témoigner que, au niveau de l'Etat de Genève, en tous les cas ces dernières années, un effort important – il est vrai qu'on parlait de loin – a été fait dans le cadre du logement étudiant.

Un commissaire constate avec pertinence que l'article 2 dit que le produit de la vente sera affecté au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistant et étudiants ; or M. Chobaz explique que cela serait pour des étudiants. Il comprend de ce texte que cela serait plutôt un logement relais, pour une semaine à un semestre, et non pour une période plus longue. Dans ce sens, ce qu'a exprimé le rapporteur de minorité serait en cohérence avec ce qui a été écrit dans l'article 2. Car il n'avait pas du tout compris, à la lecture du projet de loi, que ce montant allait être réinvesti dans un projet plus large de cité universitaire ou de logement universitaire.

A la suite de quoi, M. Chobaz note que l'exposé des motifs, qui a été validé par l'UNIGE dans sa teneur, fait expressément mention d'un fonds institutionnel de l'université en vue d'être réinvesti dans l'acquisition de locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement

temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés, en priorité, à la faculté de médecine. Il tient à préciser que ce n'est pas l'Etat de Genève qui le dit, même si le projet de loi est présenté par le Conseil d'Etat, mais que c'est une décision de l'UNIGE. Et le commissaire a bien raison de relever une contradiction, car il avait compris que cet argent était aujourd'hui dévolu à une cité de logements universitaires !

Le rapporteur relève qu'il ne s'agit pas de verser le résultat de la réalisation de la vente dans un fonds affecté à la construction de logements étudiants, mais à un fonds institutionnel destiné à financer des locaux immobiliers habitables, lesquels seront affectés au logement temporaire de professeurs invités, doctorants, assistants et étudiants rattachés à la faculté de médecine de l'université. Si c'est cela, pourquoi ne pas conserver l'objet ? Car vendre un appartement pour, avec le revenu, acheter un autre dans le contexte actuel du marché du logement paraît un peu irrationnel ! A moins qu'il y ait un accord avec des particuliers dont on méconnaît les intérêts croisés.

Car, si la deuxième option était d'investir le produit de la vente dans un fonds censé construire des logements, sachez, Mesdames et Messieurs les députés, que le temps pour la construction d'un immeuble à Genève est de 14 ans. Par conséquent, entre le choix de disposer, dans un contexte de pénurie, immédiatement d'un logement ou d'investir dans un autre qui dans 14 ans nous permettra d'avoir accès à un même objet, le choix semble clair : ne pas réaliser la vente de cet objet afin de disposer immédiatement d'un logement pour satisfaire un besoin avéré !

Enfin, la question a été posée par les commissaires des coûts de ces expertises, et le représentant du département n'a pas répondu. On nous a confirmé que ce coût est totalement pris en charge par l'université. S'agissant d'expertises sur un appartement, cela paraît être des expertises relativement simples et, par expérience, il dirait que cela doit être entre 1000 et 2000 francs.

Le commissaire est d'accord qu'il s'agit de faibles montants, mais il indique qu'une expertise arrive à une estimation de 780 000 francs et que l'autre, qui fait un calcul de 80 m² multipliés par 10 000 francs et qui déduit du résultat un certain nombre de choses, arrive entre 710 000 et 750 000 francs. Quant au projet de loi, c'est le montant de 800 000 francs qui est retenu. On peut quand même se demander pourquoi il y a deux expertises.

La commission n'a toujours pas reçu de réponse s'agissant des expertises ; quant à la raison qui a présidé à la vente de cet objet, nous n'avons que l'hypothèse émise par le représentant du département comme

quoi c'est une décision de l'Université de Genève et pas du département des infrastructures et qu'elle serait surtout liée à l'avantage des possibilités d'investissement offertes par le revenu de la vente en renonçant à la conservation d'un lot PPE dans un immeuble, même si cet immeuble se situe à proximité immédiate du centre médical universitaire.

Les commissaires comprennent que l'appartement était déjà loué quand l'UNIGE en est devenue propriétaire et que la locataire a ensuite résilié le bail après que l'UNIGE lui ait proposé de racheter l'appartement. Ensuite, elle est partie de son propre chef et elle a même demandé d'être libérée le plus rapidement possible, ce que l'UNIGE a accepté. Cela est confirmé par le représentant du département.

Lors de la discussion interne, il est apparu que certains commissaires mettaient en question la procédure d'aliénation en indiquant que l'UNIGE étant autonome c'est à elle seule que revient la décision ! Etonnant, quand il s'agit de se départir d'un patrimoine appartenant à la république, on invoque l'autonomie ; par contre, quand il s'agit de venir combler des déficits de ces mêmes entités, il y a une amnésie s'agissant de principe revendiqué d'autonomie !

A la suite de quoi, le président soumet au vote la demande de recevoir des informations complémentaires s'agissant de l'article 2 de ce projet de loi, mais elle refusée par : 5 oui (1 EAG, 3 S, 1 Ve), 9 non (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG) et 1 abstention (1 Ve).

Un commissaire insiste en indiquant qu'il a de la peine à comprendre pourquoi il y a une expertise, le 19 avril 2017, et que les spécialistes des milieux immobiliers disent que, à moins de trois ans, il n'y a pas besoin de refaire une expertise parce que pas grand-chose n'a changé, si ce n'est qu'il y a le Léman Express maintenant dans le quartier de Champel, et que, en août 2018, il y a eu une autre expertise. Il s'interroge un peu sur la nécessité d'avoir fait deux expertises pour évaluer ce bien qui est manifestement facilement évaluable.

Vote

Soumis au vote, cette aliénation est acceptée par :

11 oui (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG), 2 non (1 EAG, 1 S) et 2 abstentions (2 S).

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été exposés ci-dessus le rapporteur vous enjoint à ne pas aliéner ce bien immobilier et à permettre ainsi d'avoir immédiatement un logement disponible pour les besoins de l'université. Par conséquent, le rapporteur de minorité vous demande de refuser ce projet de loi.