



*Date de dépôt : 22 septembre 2022*

## **Rapport**

**de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la vente, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), de la parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17**

*Rapport de majorité de Jacques Blondin (page 3)*

*Rapport de minorité de Alberto Velasco (page 8)*

## **Projet de loi (13143-A)**

**autorisant la vente, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), de la parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012,  
décrète ce qui suit :

### **Article unique Aliénation**

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est autorisée à aliéner dans le cadre d'une vente volontaire aux enchères publiques, avec fixation d'un prix de réserve à hauteur de 5 800 000 francs (cinq millions huit cent mille francs suisses), l'immeuble suivant :

Parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Jacques Blondin

La commission des finances a traité cet objet lors de ses séances des 31 août et 7 septembre 2022 sous la présidence de M. Jacques Béné.

Les procès-verbaux ont été pris par M. Lucas Duquesnoy. La commission a été assistée dans ses travaux notamment par le secrétaire de la commission, M. Raphaël Audria.

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

### Audition de M. Francesco Perrella, directeur à l'office cantonal du logement et de la planification foncière/DT

Le PL 13143 vise à donner l'autorisation à la FPLC de vendre la parcelle n° 13126 de la commune de Meyrin, sise promenade Champs-Fréchets, 13, 15 et 17, dans le cadre d'une vente aux enchères publique avec fixation d'un prix de réserve à hauteur de 5,8 millions de francs. La FPLC est devenue propriétaire de cette parcelle et du centre commercial bâti dessus en 2003-2004 lors du transfert des actifs de la fondation Cité Nouvelle II. Les actifs de cette dernière ont représenté une dotation initiale pour la nouvellement créée FPLC. La FPLC a pour but d'acquérir du foncier, de le rendre disponible et constructible et de le remettre en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment des coopératives d'habitation et des fondations immobilières de droit public. Elle œuvre dans le cadre de la mise en œuvre de la loi LUP et travaille par conséquent dans le cadre de cette activité de recherche et acquisition foncière dans le but de construire des logements d'utilité publique.

Le centre commercial bâti sur cette parcelle n'entre pas dans les activités principales de la fondation et c'est pourquoi le Conseil d'Etat et la FPLC ont pris la décision de mettre en vente cette parcelle via une procédure d'enchère publique avec un prix de réserve. Le montant de la vente permettra à la FPLC de déployer son activité dans son champ d'action principal. La fondation a demandé plusieurs expertises au fil des années, et la dernière en date a été effectuée par la société AMI qui met en avant la valeur vénale minimale de 5,8 millions de francs, prix en dessous duquel la vente n'aura pas lieu. Cette expertise est jointe au projet de loi.

Une commissaire (S) voit dans l'exposé des motifs que ce centre commercial rapporte 320 000 francs par an à la FPLC et se demande s'il y a des craintes ou des signaux qui indiquent que le rendement pourrait baisser ces prochaines années. Elle se demande également comment a été fait le calcul pour déterminer qu'il serait plus favorable pour la fondation de vendre la parcelle au lieu de profiter des revenus du centre.

M. Perrella répond que la décision de mettre en vente le centre n'a pas été prise sur un calcul de rendement, mais sur la réflexion que la FPLC n'avait aucune raison de détenir un bâtiment de cette nature, qui n'entre nullement dans ses objectifs premiers. S'il est vrai que le rendement net de cet immeuble est utilisé en partie par la fondation pour payer des frais de fonctionnement, la FPLC bénéficie d'autres moyens de financement.

La commissaire souhaite savoir quels sont les autres revenus locatifs de la FPLC.

M. Perrella répond que ces revenus sont principalement des rentes de superficie, puisque la FPLC est également propriétaire d'autres immeubles qui ont également été acquis dans le cadre du rachat des actifs de la fondation Cité Nouvelle II. Cette parcelle faisait déjà partie d'un paquet d'immeubles acquis en simultané dans le cadre de la revalorisation des actifs.

Un commissaire (S) constate qu'il s'agit ici d'une transmission de foncier et pas seulement d'une vente, et il note que cet immeuble aurait pu être cédé à une autre fondation, comme la GIM en ville de Genève, afin de servir à de nouvelles affectations, par exemple sociales.

M. Perrella répond que ce centre commercial est effectivement construit sur du foncier et qu'il n'y a pas de réserve de droit à bâtir possible puisque la parcelle correspond exactement au bâtiment. La FPLC a effectué des recherches dans les années passées pour examiner la possibilité d'un changement d'affectation, ce qui n'a pas été possible. Au vu des informations en possession du DT, cette parcelle a été proposée en amont à la CPEG qui a refusé. M. Perrella n'est pas au courant d'autres propositions. Le produit de cette vente serait de toute manière utilisé par la FPLC pour mettre en œuvre sa politique de promotion du logement d'utilité publique.

Un commissaire (Ve) se demande s'il n'y a pas un risque d'affectation de cet objet à une nouvelle utilité en cas de vente, alors qu'il serait peut-être bénéfique pour le quartier de continuer à bénéficier de commerces de proximité.

M. Perrella répond qu'au vu de la loi le nouvel acquéreur pourra faire ce qu'il veut de la parcelle conformément à l'affectation du bâtiment. Si l'on peut

imaginer que le bâtiment continuera à être exploité en tant que tel, il n'y a pas de garanties que cela soit exactement la volonté d'un futur acheteur.

Une commissaire (S) souhaite savoir en quoi la situation de la FPLC est différente de celle de l'Hospice général qui dispose également d'un parc très important qui sert à financer ses prestations.

M. Perrella répond que les buts et les missions de la FPLC sont très clairement indiqués par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et qu'elle a pour but d'acquérir des parcelles, de les rendre viables et constructibles et de les transmettre via une dotation ou un droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans le but d'augmenter le parc de LUP et d'atteindre les buts de la loi relative. L'Hospice général a pour sa part une mission très différente, ce qui peut expliquer un mode de financement par revenus locatifs.

Un commissaire (MCG) trouve intéressant que la valeur fiscale soit de plus de 10 millions de francs pour cette parcelle alors que la valeur de réserve est de 5 millions, bien en deçà, ce qui rend ce dossier quelque peu incohérent.

M. Perrella répond qu'il ne peut pas s'exprimer sur la valeur fiscale, et que l'expertise se base sur une valeur vénale avec les méthodes usuelles d'expertise immobilière de capitalisation et de revalorisation des actifs, avec un certain nombre de paramètres complémentaires. M. Perrella rappelle que les 5,8 millions de francs ne sont pas le prix de vente, mais le prix de réserve en dessous duquel la FPLC ne vendra pas. Rien n'empêche la vente de dépasser ce prix.

Le président précise que la valeur fiscale est un taux de capitalisation appliqué à un état locatif. Ce taux de capitalisation dépend des années précédentes, via des données statistiques. Or, un immeuble ne vaut que ce qu'un acheteur est prêt à payer. Le taux de capitalisation sert uniquement à fixer l'impôt immobilier complémentaire pour rentrer dans la déclaration fiscale des entités propriétaires.

### **Audition de M. Yves de Coulon, président de la FPLC, et de M. Damien Clerc, secrétaire général/FPLC**

M. de Coulon observe que tout ce qui doit être connu sur cette acquisition est d'ores et déjà indiqué dans le projet de loi. Les auditionnés se mettent à la disposition de la commission pour répondre à ses questions.

Un commissaire (MCG) souhaite savoir si ce bâtiment appartenait bien antérieurement à la RISA et il aimerait un historique des précédents propriétaires.

M. Clerc répond que le centre commercial a été transféré à la FPLC lorsque la fondation Cité Nouvelle II qui en était propriétaire a été mise en liquidation. Tous les actifs et passifs de cette fondation avaient été transmis à la FPLC. Cette fondation de droit privé détenait encore trois actifs lors de sa liquidation, soit ce centre commercial et sa parcelle de dépendance des Champs-Frêchets, un terrain nu rue de la Calle à Onex et un lot d'immeubles avenue des Communes-Réunies. Ce centre n'a donc jamais été acheté par la FPLC puisqu'il s'agit d'un reliquat de la fondation Cité Nouvelle II, qui avait notamment été chargée par le Conseil d'Etat de construire une partie des parkings d'Uni Mail. Cette opération s'étant avérée déficitaire, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil avaient décidé de procéder à la liquidation de cette fondation en 2001 pour créer une fondation de droit public, en l'occurrence la FPLC.

Le commissaire constate que la valeur fiscale est de 10 780 000 francs, alors que le prix de réserve fixé pour les enchères est de 5,8 millions de francs.

M. Clerc répond que la FPLC a demandé à l'expert une valeur à partir de laquelle un investisseur, quel qu'il soit, serait susceptible d'être intéressé par l'acquisition de ce centre commercial. La valeur fiscale correspond à la capitalisation, par l'administration fiscale, de l'état locatif fiscal à un taux calculé chaque année. Ce taux de capitalisation tient compte du fait que l'immeuble soit situé en périphérie de Genève. Le taux ayant été retenu par la FPLC pour cet immeuble est en fait relativement bas. Du fait que la FPLC n'est pas assujettie à l'impôt, cette dernière n'a pas contesté cette valeur.

M. de Coulon précise que le prix de mise aux enchères est un prix de départ et que l'idée est d'obtenir le meilleur prix possible pour cet objet, tout en ne présentant pas un prix immédiatement décourageant pour les enchérisseurs.

M. de Coulon répond qu'il n'y a pas d'acquéreurs s'étant annoncés puisque la vente doit faire l'objet d'un projet de loi. Cet objet n'est donc pas vendable tant que la fondation n'est pas autorisée à le faire par le Grand Conseil. Un processus a été mis en place pour que les acquéreurs viennent le jour des enchères et fassent des propositions. L'avantage de ce processus est qu'il permet de rapporter le plus possible, bien qu'il ne permette pas d'obtenir des informations préalables sur les acquéreurs potentiels.

Un commissaire (PDC) demande pourquoi avoir eu recours aux enchères alors que les estimations ne sont pas une des compétences de la FPLC.

M. de Coulon répond que, durant les auditions de la commission du logement et de la commission des finances, il est souvent reproché à la fondation d'être propriétaire d'un centre commercial. De manière générale, il est apparu que ce processus permettait d'éviter des suspicions, par exemple

une vente à des investisseurs trop proches de certains intérêts. Si le Grand Conseil refuse ce projet de loi, la FPLC gardera le centre dans ses actifs et trouvera une manière de l'exploiter. Si la vente est autorisée, la mise aux enchères sera une manière relativement efficace d'obtenir un bon prix sans soupçon.

Une commissaire (S) souhaite savoir quel était le but de la fondation Cité Nouvelle II et quelles étaient les raisons de sa liquidation.

M. Clerc répond qu'il s'agissait d'une fondation de droit privé chargée de construire des immeubles dans la Cité Nouvelle d'Onex, par ailleurs précédée par la fondation Cité Nouvelle I. Plusieurs membres du Conseil d'Etat de l'époque siégeaient au conseil d'administration et la fondation était un vrai outil de promotion immobilière pour du logement. La première opération ayant manqué de transparence, une deuxième fondation avait été créée pour construire une partie des Champs-Fréchets et des Avanchets, ainsi qu'un parking souterrain à Uni Mail. Son fonctionnement déficitaire avait amené le Conseil d'Etat à procéder à la liquidation de la fondation.

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 13143 :

Oui : 8 (1 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 2 MCG)

Non : 4 (3 S, 1 EAG)

Abstentions : 1 (1 Ve)

**La commission entre en matière sur le PL 13143.**

### *2<sup>e</sup> débat*

Titre et préambule

**pas d'opposition, adopté**

Article unique

**pas d'opposition, adopté**

### *3<sup>e</sup> débat*

Le président met aux voix le PL 13143 dans son ensemble :

Oui : 8 (1 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 2 MCG)

Non : 4 (3 S, 1 EAG)

Abstentions : 1 (1 Ve)

**Le PL 13143 est accepté.**

*Catégorie de débat préavisée : II – 30 minutes*

Au vu de ces explications, la commission vous invite à accepter ce projet de loi.

*Date de dépôt : 27 septembre 2022*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de Alberto Velasco

Nous voici devant une vente aux enchères que je qualifierais de scandaleuse et qui est proposée par un gouvernement à majorité de gauche. Et dont la proposition a été votée par la commission des finances en 20 minutes !

Aujourd'hui, vu la situation dramatique qu'affronte ce canton en matière de propriété foncière publique, qu'une fondation de droit public se sépare d'un objet dont il possède la maîtrise du sol c'est assez choquant.

Quant à la méthode choisie, la vente aux enchères, c'est à ne pas douter la pire des pratiques. Car on connaît les arrangements qui se font en arrière-cour afin de réserver la prise à un prix qui aura été issu d'un pacte.

On connaît la vente de cette villa à Versoix où le jour de la mise aux enchères il n'y avait qu'un seul acquéreur, le créancier, qui emporta la mise pour un dixième de la valeur de l'objet. Et, cette dame âgée se retrouva du jour au lendemain sans rien !

Voilà que la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) veut se séparer de la parcelle n° 13126 de la commune de Meyrin, sise promenade des Champs-Fréchets 13,15 et 17. **Avec un prix de réserve à hauteur de 5,8 millions de francs et ce alors que sa valeur fiscale est estimée à 10 780 000 francs !**

**La réponse que donne le secrétaire général de la FPLC** est « qu'ils ont demandé à l'expert une valeur à partir de laquelle un investisseur, quel qu'il soit, serait susceptible d'être intéressé par l'acquisition de ce centre commercial. La valeur fiscale correspond à la **capitalisation, par l'administration fiscale, de l'état locatif fiscal** à un taux calculé chaque année. Ce taux de capitalisation tient en compte du fait que l'immeuble soit situé en périphérie de Genève. Le taux ayant été retenu par la FPLC pour cet immeuble est en fait relativement bas. Du fait que la FPLC n'est pas assujettie à l'impôt, cette dernière n'a pas contesté cette valeur. »

En quelque sorte, cette valeur fiscale, c'est le rendement financier correspondant à la valeur de l'actif en question. Et ce rendement selon le directeur de l'OCL et de la planification est de 320 000 francs par an ! Soit 3%



avec comme référence les 10 780 000 francs ! Comme rendement immobilier ce n'est si pas mal.

Alors, nous les députés de ce Grand Conseil qui sommes chargés de veiller sur le patrimoine de cette république, nous sommes en droit de nous poser les questions :

- Est-ce que l'on n'est pas en train de le brader ?
- Pourquoi ne pas transférer cet objet à une des fondations immobilières de droit public, qui aurait donné la gestion à une des régies qui gèrent leurs immeubles ?
- Puisque la fondation pour le logement social et la GIM de la Ville de Genève possèdent des locaux commerciaux, pourquoi le canton ne pourrait-il pas les posséder avec leurs fondations immobilières ?

Quant à l'historique, le centre commercial a été transféré à la FPLC lorsque la fondation Cité Nouvelle II qui en était propriétaire a été mise en liquidation. Tous les actifs et passifs de cette fondation avaient été transmis à la FPLC. Cette fondation de droit privé, chargée de construire des immeubles dans la Cité Nouvelle d'Onex, détenait encore trois actifs lors de sa liquidation, soit ce centre commercial et sa parcelle de dépendance des Champs-Frêchets, un terrain nu rue de la Calle à Onex et un lot d'immeubles avenue des Communes-Réunies. Ce centre n'a donc jamais été acheté par la FPLC puisqu'il s'agit d'un reliquat de la fondation Cité Nouvelle II, qui avait notamment été chargée par le Conseil d'Etat de construire une partie des parkings d'Uni Mail. Cette opération s'étant avérée déficitaire, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil avaient décidé de procéder à la liquidation de cette fondation en 2001 pour créer une fondation de droit public, en l'occurrence la FPLC.

Le motif qui est donné par le président de la FPLC pour se séparer de ce centre est qu'il est en périphérie et qu'il apparaît de ce fait approprié pour la fondation de s'en séparer, puisqu'il requerra des compétences commerciales particulières pour l'exploiter de manière rentable dans les prochaines années et qu'il y a un travail important de repositionnement à effectuer, travail qui n'est ni dans les buts, ni dans les compétences de la FPLC. Il ne paraît donc pas approprié pour la fondation de maintenir ce bien dans son parc, qui doit rester constitué d'immeubles de logements. D'abord la fondation, que je sache, ne gère pas d'immeubles, elle est chargée de transférer ces immeubles et terrains à des fondations dont le but est la construction de logements sociaux, soit des LUP.

Par conséquent, aucune entité n'a obligé la FPLC à ce qu'ils deviennent gestionnaires d'un centre commercial ! Son but est de le transférer à une des fondations pouvant accueillir cet objet.

A la lecture des PV, on constate que la majorité de la commission n'a pas jugé nécessaire de procéder à l'audition du conseiller d'Etat chargé du département, comme cela avait prévu lors d'une précédente commission.

De même, il est incroyable que la commission n'ait pas demandé la raison pour laquelle on n'a pas envisagé le transfert de cet objet à une fondation immobilière de droit public !

Pourquoi la commission des finances n'a-t-elle pas jugé adéquat d'auditionner les fondations immobilières afin de s'enquérir de la possibilité que ces dernières accueillent ce transfert d'actifs et qu'elles le gèrent à travers un mandat auprès des régies avec lesquelles elles opèrent ?

## **Conclusion**

Mesdames et Messieurs les députés, cette affaire est tellement rocambolesque de par les réponses apportées et avec des zones qui méritent d'être éclaircies. C'est la raison pour laquelle le rapporteur de minorité demande le renvoi de cet objet à la commission des finances afin de procéder aux auditions qui sont mentionnées précédemment et qui semblent pertinentes.