

Date de dépôt: 17 avril 2002

Messagerie

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier les projets de lois du Conseil d'Etat:

- a) **PL 8416-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 129, feuille 32, de la commune d'Anières**
- b) **PL 8417-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Céligny**
- c) **PL 8418-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 2552, feuille 20, de la commune de Chêne-Bourg**
- d) **PL 8419-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3050, feuille 44, de la commune de Bernex**
- e) **PL 8420-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3149, feuille 15, de la commune de Bernex**
- f) **PL 8422-A autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3786, feuille 40, de la commune de Vernier**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapporteur: M. Claude Blanc

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances a examiné les projets de lois cités en marge d'abord lors de la séance du 14 février 2001 tenue sous la présidence de M. Dominique Hausser en présence de MM. Denis Dufey, secrétaire général du DAEL, Bruno Florinetti, chef du service des opérations foncières, et Claude Cerutti, négociateur, puis lors de sa séance du 27 février 2002 tenue sous la présidence de M. Philippe Glatz, en présence de M^{me} Micheline Calmy-Rey, présidente du Conseil d'Etat, MM. Jean-Paul Pangallo, directeur du budget, et Bruno Florinetti déjà cité.

Lors de la séance du 14 février 2001, huit projets figuraient à l'ordre du jour, les six cités ci-dessus et le PL 8421 au sujet duquel les travaux ne sont pas terminés, ainsi que le PL 8423 qui fera l'objet d'un rapport particulier.

M. Dufey tient à rappeler que les huit demandes d'aliénation font suite au rapport que le Conseil d'Etat avait présenté au Grand Conseil en juin 1999, le RD 394, qui avait reçu un accueil favorable.

Parmi les conclusions et propositions du Conseil d'Etat figurait le souhait de pouvoir aliéner certaines parcelles, l'idée générale étant d'améliorer qualitativement le patrimoine de l'Etat. On dit souvent que l'Etat a des parcelles dont il ne sait trop que faire et dont il n'a pas usage et, partant, que le patrimoine est sous-exploité. Tel n'est en réalité pas le cas pour tout ce qui concerne la satisfaction des besoins d'équipements publics, en particulier les logements. Il est vrai aussi que l'inventaire du patrimoine immobilier comporte un certain nombre de petites propriétés en main de l'Etat pour des raisons historiques ou accidentelles mais qui, de toute évidence, ne présentent aucun intérêt particulier au plan de la satisfaction des besoins publics.

Le département a donc procédé à un tri et mis en évidence quelque 20 à 30 parcelles qui ne présentent aucune utilité actuellement et qui, vraisemblablement, n'en auront pas davantage dans l'avenir. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat souhaiterait procéder à quelques aliénations dont le produit sera réaffecté à l'acquisition d'autres parcelles qui

répondraient plus immédiatement aux besoins de la collectivité. En outre, si le département disposait d'un peu de trésorerie, il serait mieux à même d'exercer dans certains secteurs son droit de préemption pour favoriser le démarrage de chantiers de logements.

C'est dans ce contexte que les huit projets d'aliénation sont soumis à la commission sous réserve d'un examen, cas par cas, d'opérations qui représentent une tranche marginale du patrimoine immobilier. En général, les projets n'ont pas d'acquéreurs désignés, le département ne prenant pas le risque de mettre ces parcelles sur le marché sans une certaine garantie, de la part du Grand Conseil, du bien-fondé de l'aliénation. Néanmoins, dans certains cas, des acquéreurs potentiels sont en vue et l'idée consisterait, après avoir reçu l'agrément de principe de la commission, de poursuivre les démarches, voire de chercher concrètement des acquéreurs par différents moyens.

Plusieurs prises de position de principe sont alors présentées, d'où il ressort que dans l'ensemble les projets sont bien accueillis par les partis de l'Entente alors qu'ils suscitent la plus grande réserve au sein de l'Alternative.

La discussion est alors ajournée sine die pour reprendre un an plus tard, soit le 27 février 2002. Ce jour-là, M. Florinetti souligne que le département a procédé à un inventaire de toutes ses parcelles durant l'année 1999. Il en a recensé quelque 3 000 et a procédé à une sélection de celles qui n'étaient plus d'aucune utilité pour l'Etat pour voir dans quelle mesure elles pouvaient être vendues. Un premier tri a été fait d'une quinzaine de parcelles qui ont été soumises à l'attention des communes respectives. La plupart du temps, elles n'ont pas suscité un intérêt de leur part, sauf dans un ou deux cas connus de la commission. C'est la raison des projets d'aliénation sur lesquels la commission est amenée ce jour à se prononcer, cela dans un double but, le premier étant d'améliorer les actifs immobiliers de l'Etat. Quant au deuxième, tel que l'a relevé le président, il s'agit d'obtenir quelques liquidités de manière à pouvoir acheter des terrains pour construire des logements. Les projets dans lesquels il y a déjà des acquéreurs potentiels seront commentés au fur et à mesure de la discussion. La commission passe ensuite à la discussion de détail de chacun des six projets.

1. **PL 8416** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 129, feuille 32, de la commune d'Anières. Cette parcelle de 530 m², située en zone 5, se trouve sur la route d'Hermance. Le locataire actuel paie un loyer annuel de 720 F et bénéficie d'une servitude pour un usage à destination de pelouse.

L'alignement des constructions rend cette parcelle difficilement constructible, raison pour laquelle son maintien dans le patrimoine de l'Etat ne se justifie pas.

En ce qui concerne les conditions financières, et cela est également valable pour les autres projets traités ce jour, soit le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) ne dispose pas encore de prix ferme de la part d'un acquéreur potentiel, soit il n'est pas certain que l'offre dont il dispose soit la meilleure qu'il puisse trouver.

Quoi qu'il en soit, il est évident que le Conseil d'Etat veillera à ce que les aliénations proposées se réalisent aux conditions les plus favorables possible pour l'Etat et communiquera annuellement à la Commission des finances la liste détaillée et les conditions des opérations conclues durant l'exercice.

La commission passe au vote sans discussion et accepte le PL 8416 par 9 voix (1 UDC, 3 L, 2 PDC, 1 R, 2 Ve) contre 3 (2 S, 1 AdG).

2. **PL 8417** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Céligny. Cette parcelle de 458 m², acquise en 1901, est située en zone 4B protégée, à l'entrée du village de Céligny, route de Céligny 55.

Le bâtiment comportant un logement de 7 pièces est une ancienne gendarmerie désaffectée et louée 13 800 F par an. M. Florinetti indique que les anciennes gendarmeries sont souvent habitées par des gendarmes à la retraite. Il ne croit pas que ce soit le cas ici. Des contacts ont eu lieu avec les locataires actuels, mais on ne sait pas s'ils sont intéressés. Il y a la question du prix puisqu'ils paient un loyer mensuel d'un peu plus de 1 000 F.

Il ajoute que la procédure habituelle consiste à recourir à la Feuille d'avis officielle dès l'instant où il s'agit d'un marché ouvert. En général la priorité est accordée aux locataires à offre égale.

La question est posée de savoir si, devant la montée de l'insécurité, il ne serait pas nécessaire de rouvrir certaines gendarmeries. Il est répondu que l'insécurité n'est pas un problème qui se pose à Céligny.

La question est aussi posée de savoir si, lorsque l'Etat désire acquérir un terrain en vue de la construction de logements ou autres, il ne serait pas bon de pouvoir proposer un échange avec des parcelles propriété de l'Etat plutôt que de vendre au préalable ladite parcelle.

La commission considère que le DAEL a une politique dynamique d'acquisition de terrains à destination de logements et que l'on peut faire confiance au Conseil d'Etat et lui laisser une marge d'appréciation.

En conséquence, la commission accepte le PL 8417 par 9 voix (1 UDC, 3 L, 2 PDC, 1 R et 2 Ve) contre 3 (2 S, 1 AdG).

3. **PL 8418** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 2552, feuille 20, de la commune de Chêne-Bourg. Cette parcelle de 909 m², située en zone 5 développement 4 B protégée, a été acquise au début du XX^e siècle. Elle se trouve à l'avenue de la Martinière 14 et une villa contenant trois appartements y est édifiée. Le loyer global est de 33 000 F par année.

Compte tenu de son emplacement et du fait qu'il n'y a ni projet de développement ni plan localisé de quartier dans ce périmètre, ce bien ne présente pas d'intérêt particulier pour l'Etat.

M. Florinetti précise qu'il n'y a pour l'instant pas d'acquéreur en vue.

La commission souhaite à nouveau que, dans tous les cas d'aliénation, il s'agisse d'une vente publique. On entend par là publicité et non accord préalable, aussi justifié soit-il.

En cas d'exception (contre-affaire par exemple) le Conseil d'Etat viendra en expliquer les motifs.

Forte de ses assurances, la commission accepte le PL 8418 par 10 voix (1 UDC, 3 L, 2 PDC, 2 R, 2 Ve) contre 2 (S) et 1 abstention (AdG).

4. **PL 8419** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3050, feuille 44, de la commune de Bernex. Cette parcelle de 222 m² se trouve en zone 4 B protégée dans le village de Bernex, rue de Bernex 271. Il s'agit d'un immeuble acquis par déshérence et devenu de ce fait propriété de l'Etat en 1987.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas dans le présent projet de loi (contrairement aux autres) de clause de l'emploi, puisque le produit net de la vente d'un tel bien doit revenir aux établissements publics médicaux et à l'Hospice général en vertu de la loi du 17 février 1984 sur les biens immobiliers en déshérence et de la décision du Conseil d'Etat du 17 octobre 1990.

Sur cette parcelle est édifiée une maison villageoise composée de trois appartements, avec deux arcades commerciales au rez-de-chaussée. Le loyer total annuel est de 33 840 F.

Vu son emplacement, ce bien ne présente pas d'utilité particulière pour l'Etat. A prix égal la préférence pourra être donnée aux locataires actuels.

La commission accepte le PL 8419 par 9 voix (1 UDC, 3 L, 2 PDC, 2 R, 1 Ve) contre 5 (3 S, 2 AdG).

5. **PL 8420** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3149, feuille 15, de la commune de Bernex. Cette parcelle de 122 m² est située en zone 4 B protégée, dans le village de Lully, chemin de la Lécherette 6. Elle provient du legs Eckert datant de 1970. Un petit bâtiment de deux pièces plus cave et grenier est édifié à cet emplacement et le locataire actuel paie un loyer annuel de 2 400 F.

Compte tenu de son emplacement, ce bien ne présente pas d'utilité particulière pour l'Etat et à offre égale il pourrait être vendu au locataire.

Il est précisé par M. Florinetti que le testament de M. Eckert, décédé en 1970, institue pour unique héritier à titre universel l'Etat de Genève, à charge pour lui d'utiliser une partie des revenus, qu'il lui laisse libre de fixer, à des œuvres pour l'enfance sans distinction de religion. L'affectation du prix de vente (clause de l'emploi) est donc compatible avec les exigences du testateur.

La commission accepte le projet de loi 8420 par 9 voix (1 UDC, 3 L, 2 PDC, 2 R, 1 Ve) contre 5 (3 S, 2 AdG).

6. **PL 8422** autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3786, feuille 40, de la commune de Vernier. Dans le cadre d'échange de terrains, l'Etat est devenu propriétaire en 1963 de ladite parcelle d'une surface de 719 m², située en zone de développement industriel et artisanal. Le locataire actuel de ce terrain nu est la société Alfer Magnin SA qui paie un loyer de 500 F par mois et utilise les lieux comme parking.

Alfer Magnin SA est une PME, active dans le domaine de la métallurgie. Elle est propriétaire de la parcelle voisine, acquise en 1966 aux prix de 170 F le m².

Aujourd'hui, grâce à la reprise économique, Alfer Magnin SA souhaite créer un secteur spécialisé dans le façonnement des plaques d'aluminium. Cette activité doit être séparée de celle affectée à d'autres métaux en raison d'incompatibilité entre ces deux domaines.

C'est la raison pour laquelle cette société souhaiterait acquérir la parcelle N° 3786 afin de pouvoir y construire une nouvelle halle.

Le prix proposé de 170 F le m², soit 122 230 F, est tout à fait satisfaisant, étant donné qu'une parcelle voisine a été vendue en 1999 au prix de 150 F le m². Ce terrain ne présente pas d'intérêt particulier pour l'Etat.

La commission accepte le PL 8422 par 9 voix (1 UDC, 3 L, 3 PDC, 2 R, 1 Ve) contre 5 (3 S, 2 AdG).

En conséquence, la Commission des finances vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, de la suivre dans ses conclusions et d'accepter les projets de lois 8416,8417, 8418, 8419, 8420 et 8422 tels que présentés par le Conseil d'Etat.

Projet de loi (8416)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 129, feuille 32, de la commune d'Anières

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 129, feuille 32, de la commune d'Anières, qui figure au bilan de l'Etat dans le patrimoine financier.

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Projet de loi (8417)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Céligny

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 140, feuille 9, de la commune de Céligny, qui figure au bilan de l'Etat dans le patrimoine financier.

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Projet de loi (8418)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 2552, feuille 20, de la commune de Chêne-Bourg

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 2552, feuille 20, de la commune de Chêne-Bourg, qui figure au bilan de l'Etat dans le patrimoine financier.

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Projet de loi (8419)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3050, feuille 44, de la commune de Bernex

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 3050, feuille 44, de la commune de Bernex.

Art. 2 Affectation

Le produit de la vente est porté au compte des successions en déshérence, à charge de répartition selon la loi cédant aux établissements publics médicaux et à l'Hospice général, pour une durée indéterminée, le produit net des successions attribuées à l'Etat par l'article 466 du Code civil, du 17 février 1984.

Projet de loi (8420)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3149, feuille 15, de la commune de Bernex

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 3149, feuille 15, de la commune de Bernex, qui figure au bilan de l'Etat dans le patrimoine financier.

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Projet de loi (8422)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 3786, feuille 40, de la commune de Vernier

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

Art. 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 3786, feuille 40, de la commune de Vernier, qui figure au bilan de l'Etat dans le patrimoine financier, à la société Alfer-Magnin SA, au prix de 122 230 F.

Art. 2 Remploi

Le produit de la vente est affecté à l'acquisition de terrains de réserve à inscrire au patrimoine financier de l'Etat.

Date de dépôt : 14 mai 2002

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapporteure: M^{me} Mariane Grobet-Wellner

Mesdames et
Messieurs les députés,

La minorité de la Commission des finances s'est fermement opposée aux projets de lois 8416, 8417, 8418, 8419, 8420 et 8422 pour les mêmes raisons qu'elle s'est opposée au projet de loi 8423.

Nous estimons qu'à défaut d'arguments positifs réels en faveur d'une aliénation d'un terrain, il est dans l'intérêt de l'Etat de les garder comme monnaie d'échange.

La difficulté d'acquérir des terrains constructibles à Genève est connue. A maintes reprises, le fait de proposer un terrain en échange peut être d'une importance décisive pour pouvoir conclure un achat de terrain nécessaire pour l'adaptation de l'infrastructure ou pour la construction de logements.

C'est dans ces cas qu'un bien immobilier, propriété de l'Etat, peut prendre toute sa valeur.

Pour le surplus, nous tenons à relever qu'il a été souligné par plusieurs membres de la Commission des finances (ne faisant pas partie de la présente minorité !) qu'il n'est pas concevable que l'Etat procède à des ventes de terrains, sans qu'il s'agisse d'une vente publique et que tout le monde en soit informé.

Le Conseil d'Etat nous demande, par ces projets de lois, d'autoriser ces ventes, sans indication de prix minimum, ni d'acquéreur connu, ni dans un contexte d'échange.

Sous réserve d'une contre-affaire, où le terrain servirait de monnaie d'échange, la commission ne peut pas accepter une entente au préalable sans qu'il n'y ait d'offre publique. Lors de notre séance du 27 février 2002, il a

été demandé à plusieurs reprises que cela figure textuellement dans le rapport.

En conclusion, nous estimons que :

- la valeur de ces terrains peut être maximisée en tant que monnaie d'échange et doit l'être, dans l'intérêt des contribuables ;
- certains terrains, tout en n'offrant dans l'immédiat peu d'intérêt, pourraient s'avérer intéressants à moyen ou à long terme. Nous allons intervenir dans le débat du Grand Conseil au sujet de cas précis ;
- de toute manière, toute vente de terrain, propriété de l'Etat, doit faire l'objet d'une offre publique, sauf en cas d'une contre-affaire ;
- en l'état actuel des choses, c'est à dire sans prix minimum indiqué et sans acquéreurs potentiels connus, il convient de refuser ces projets de lois.