

*Date de dépôt: 17 janvier 2005*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 3062, plan 63, de la commune de Genève, section Cité, pour 2 940 000 F**

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Pierre Kunz**

Mesdames et

Messieurs les députés,

C'est au cours de sa séance du 12 janvier 2005 que la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation (FVA) a étudié le PL 9216.

Le bien immobilier couvert par ce projet de loi est situé sur une parcelle de 594 m<sup>2</sup>, dont 281 m<sup>2</sup> de construction et 313 m<sup>2</sup> de cour. Il consiste dans un bâtiment construit au début du 20<sup>ème</sup> siècle comportant des commerces et des logements. Il est sis 29, rue de Lausanne, donc particulièrement exposé aux nuisances ferroviaires et automobiles. La toiture est en mauvais état et la façade nécessite une réfection. La chaufferie devra de surcroît être rénovée et le réseau sanitaire remplacé progressivement.

La FVA semble avoir réalisé une excellente affaire en parvenant à trouver un acheteur pour cet immeuble au prix de Fr. 3'805'000.-, prix qui permettra à la FVA et à l'Etat de retirer de l'opération un bénéfice de Fr. 538'000.- équivalant à 12,4 % de la valeur d'acquisition.

Une minorité de la commission (1 AdG, 1 S, 1 Ve) s'est pourtant déclarée mécontente de cette opération prétextant que « les logements en question, situés dans un immeuble d'habitation, pourraient convenir à du logement social. » Ils estiment que l'Etat devrait donc acheter ce bâtiment et l'affecter au logement social.

La majorité déplore ce qu'elle considère constituer une dérive problématique du rôle de la commission, tel qu'il paraît en tous cas être conçu désormais par les représentants de la minorité. Les représentants de cette majorité (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC) constatent en effet une tendance grandissante de la minorité à vouloir faire au sein de la Commission de **contrôle** de la FVA la politique **sociale du logement**. Ils rappellent aux députés concernés que cette politique sociale du logement est l'affaire d'une autre commission, que négliger cette règle revient à affaiblir l'efficacité de la commission de contrôle de la FVA et, par dessus tout, risque de pervertir l'action de la FVA chargée par la loi exclusivement **de valoriser au mieux les actifs qui lui ont été confiés, ceci dans l'intérêt de l'ensemble des contribuables**.

En résumé, notent les commissaires de la majorité, les députés qui ne sont pas satisfaits de la manière dont le Conseil d'Etat réagit aux offres d'achat qui lui sont proposées par la FVA n'ont pas à le faire au sein de la commission de contrôle de la FVA, mais par les canaux politiques et les médias disponibles pour cela.

C'est la raison pour laquelle la majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de rejeter les arguments déplacés et fleurant le populisme de la minorité et d'approuver le PL 9216.

## **Projet de loi (9216)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 3062, plan 63, de la commune de Genève, section Cité, pour 3 805 000 F**

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

### **Art. 1 Autorisation d'aliénation**

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la Fondation) est autorisée à aliéner pour un prix de 3 805 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 3062, plan 63, de la commune de Genève, section Cité.

### **Art. 2 Utilisation du produit de la vente**

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 sert à désendetter la Fondation.

### **Art. 3 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

*Date de dépôt : 18 janvier 2005*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Mme Michèle Künzler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En préambule, nous le répétons ici, nous ne remettons en cause ni le fonctionnement, ni l'objectif de la Fondation de valorisation. Nous estimons que l'objectif de vendre au mieux les objets détenus par la Fondation est adéquat et permet de limiter un peu les pertes.

Pourquoi alors, après tant de rapports, et par conséquent de ventes, passer par un rapport de minorité ? Cette vente est-elle si différente des précédentes ?

Non évidemment, mais elle intervient à la suite d'une impatience toujours plus grande, face à l'inertie manifestée par les différents acteurs du logement social. Plusieurs objets ont été refusés en plénière, ils sont toujours en main de la Fondation de valorisation des actifs de la BCG... D'autres immeubles ont suscité l'intérêt de la Commission de contrôle, qui a demandé de les signaler plus particulièrement aux diverses entités susceptibles de les acquérir en vue de constituer des logements sociaux pérennes. Sans succès, puisque ces immeubles ont été cédés à des privés, après quelques refus ou abstentions en plénière.

Il s'agit de changer la philosophie qui a prévalu jusqu'à maintenant, celle qui se fonde principalement sur les constructions nouvelles pour étoffer le parc de logements sociaux. Les constructions nouvelles sont certes nécessaires mais elles sont difficiles et produisent du logement cher dans des zones périphériques. De plus, les oppositions des Communes et des voisins ralentissent notablement le processus.

L'acquisition d'immeubles existants, situés en ville, permettrait d'atteindre une mixité plus grande et d'offrir des logements dans des immeubles et des secteurs non connotés socialement. De surcroît, elle offrirait la possibilité d'être plus diversifié dans la zone de développement.

L'idéal serait de se fixer un objectif, qui permette de régler cette question globalement, afin de sortir d'une gestion au cas par cas par le Grand Conseil.

Cet immeuble situé à la rue de Lausanne remplit pour nous les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble de bonne facture, loyers bas ; d'ailleurs les investisseurs ne s'y sont pas trompés, ils ont surenchéri sur le prix proposé par la Fondation, car ils voient bien tout le potentiel de cet immeuble, dans une rue revitalisée avec de surcroît la levée de la servitude qui empêchait de faire des travaux sur ce pâté de maisons !

De plus, même en intégrant un million pour la rénovation au prix proposé par la Fondation, on arrive à un rendement de 5% avec des loyers LDTR !

Certains commissaires pensent que la mission des députés de la Commission de contrôle de la Fondation des actifs de la BCG consisterait uniquement à vérifier le fonctionnement de la Fondation et être un garde fou préservant du bradage des actifs. Les commissaires de l'Alternative, quant à eux, estiment que l'on ne peut pas fonctionner de manière schizophrène, en oubliant toute autre préoccupation de politique générale en siégeant dans une commission.

Nous sommes d'avis que l'élargissement de la palette de logements sociaux et la constitution d'un socle diversifié de logements économiques pérennes sont un objectif important qui permettrait une valorisation sociale et non seulement financière.

D'autant que ce ne sont pas des investissements à fonds perdu puisque les immeubles rapportent...

Si d'aucuns estiment que le prix est désormais trop fort, nous rappelons à ce propos que les Verts ont déposé un projet de loi dont le but est précisément d'inciter à l'achat d'immeubles détenus par la fondation en permettant d'avoir une analyse plus globale de l'objet et de son utilité sociale sans s'achopper de prime abord au prix. Grâce à ce fonds d'investissement complémentaire, on peut même raisonnablement penser que ces immeubles auront un rendement intéressant qui permettra de les maintenir en bon état sans aide complémentaire de l'Etat.

Notons encore que la votation sur la vente de l'hôtel Carlton montre qu'il existe une volonté populaire pour aller dans le sens d'acquisitions d'immeubles

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser ce projet de loi, afin de permettre à l'Etat d'actionner son droit de préemption pour oeuvrer pour le bien de la collectivité en ayant une vision à long terme.