

Projet présenté par les députés:

M^{mes} et MM. Michèle Künzler, David Hiler, Ariane Wisard-Blum, Antonio Hodgers, Jean Rossiaud et Anne Mahrer

Date de dépôt: 30 novembre 2004

Messagerie

Projet de loi **modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05) (Création d'un Fonds d'investissement complémentaire)**

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

Article 1 Modification

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 11B Fonds d'investissement complémentaire (nouveau)

¹ Un capital de dotation supplémentaire de 50 000 000 F est attribué à la Fondation (FPLC) en tant que fonds d'investissement complémentaire.

² Ce fonds d'investissement complémentaire est destiné à permettre à la Fondation d'acquérir des immeubles au prix du marché et de les remettre aux organismes visés à l'article 10, alinéa 2, à des prix compatibles avec les normes en matière de logement social.

³ Ce fonds est activé, si nécessaire, lors de la vente d'immeubles par la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève.

Article 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Il peut paraître paradoxal en période budgétaire difficile de proposer un tel projet de loi, mais le paradoxe n'est qu'apparent. Il s'agit par ce projet de loi de régler un problème qui affleure dès que l'on évoque les ventes d'immeubles liés à la Fondation de valorisation. Un référendum a abouti et on ne peut pas exclure d'autre procédure de ce type. Cela rendrait difficile le travail de la Fondation, c'est pourquoi il nous semble important de régler le problème en amont.

Ce projet de loi ne remet 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. Il faut tout de même le rappeler, la perte provoquée par les difficultés de la BCG est colossale : 2,7 milliards de F doivent être épongés par la collectivité, ce qui équivaut à la construction de 40 cycles d'orientation !

Il nous semble que cette catastrophe (qui n'a rien de naturel...) devrait être compensée au moins par un élément positif, qui permette à la population de bénéficier d'une amélioration de la situation au lieu de payer en pure perte.

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 estimons que l'élargissement de la palette de logements sociaux pérennes permettrait une valorisation sociale et non seulement financière.

En effet, n'est-il pas absurde, par exemple, qu'un immeuble grevé d'une dette de 26 millions de F, proposé à la vente pour 4,5 millions ne soit pas racheté par l'Etat sous prétexte que le prix est trop élevé ? De toute façon l'Etat assumera, dans ce cas de figure, une perte de 21,5 millions de F; alors pourquoi ne pas faire le pas supplémentaire pour au moins détenir l'objet ? D'autant que ce ne sont pas des investissements à fonds perdu puisque les immeubles rapportent.

L'objet de ce projet de loi 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.

Il s'agirait d'actionner ce fonds de compensation pour payer la différence entre le prix du marché et le prix fixé par les plans financiers en vigueur pour les logements sociaux. Dans l'exemple cité plus haut, un versement du fonds d'investissement complémentaire, à hauteur de 1 million de F permettrait à une fondation de droit public de racheter l'immeuble avec un plan financier compatible avec les règlements ou les objectifs en vigueur et de créer du logement social bon marché

Il s'agit d'un investissement qui porte des fruits à long terme, en effet ces immeubles feront partie d'un socle de logements pérennes et ne nécessiteront plus de versements à fonds perdus. 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.

L'acquisition d'immeubles 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 cas par cas au Grand Conseil.

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de faire bon accueil à ce projet de loi.