

Date de dépôt: 3 octobre 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 5069 de la commune d'Anières

Rapport de M. Guy Mettan

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission des finances a examiné ce projet de loi lors de ses séances du 16 mars et du 31 août 2005 sous la présidence de M. David Hiler. M. Bruno Florinetti, directeur du service des opérations foncières du DAEL, a assisté aux séances.

Conformément à sa politique de valorisation du patrimoine foncier de l'Etat agréée par le Grand Conseil, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a passé en revue les parcelles et immeubles de l'Etat pouvant être vendus dans la mesure où leur conservation ne représente plus aucune utilité. Ces objets ont tous été proposés aux communes dans lesquelles ils se situent mais la plupart d'entre elles ont décliné l'offre. C'est pourquoi le Département se propose aujourd'hui de mettre ces objets en vente aux meilleures conditions possibles, par vente aux enchères, par négociation de gré à gré ou par appel d'offres publics.

La parcelle citée dans le présent projet de loi, d'une surface de 3941 m², est propriété de l'Etat depuis 1964. Elle est proche de la station d'épuration d'Anières, réalisée sur la parcelle voisine. Elle comprend une villa qui, suivant les locataires intéressés à l'achat, souffrirait des nuisances olfactives

liées à la station d'épuration. Elle a récemment fait l'objet d'une division et d'une mutation au registre foncier et porte désormais le N° 6128.

Lors du premier examen de ce projet de vente en mars dernier, la commission a souhaité en savoir plus sur le prix de vente de cet objet dont le prix de location annuel lui a paru ridiculement bas eu égard à la grandeur de la villa, à la surface de la parcelle et à son emplacement privilégié.

Le représentant du DAEL explique que la parcelle a d'abord fait l'objet d'un redécoupage de manière à délimiter clairement la partie se trouvant en zone villa par rapport à la zone forêt. Par ailleurs, une étroite bande a été détachée le long de la route d'Hermance, puisque l'Etat est au bénéfice de servitudes prévues dans le cadre d'un élargissement futur de cette voie. La parcelle dont il est question maintenant porte désormais le N° 6128 et sa surface résiduelle s'élève à 2352 m².

Le loyer annuel s'élève à 18 360 F. Ce loyer est bas car le locataire a fait un recours contre une hausse de loyer au Tribunal fédéral, lequel lui a donné raison. Il rappelle qu'on lui avait demandé s'il était possible de construire des villas en bande comme celles se trouvant sur la parcelle contiguë. Cependant, étant donné la distance de 30 mètres à respecter par rapport à la lisière de la forêt, il semble difficile de construire des lotissements similaires. Concernant le prix du terrain, les terrains alentours sont vendus à un prix de 800 à 1000 francs/m². Toutefois, compte tenu des nuisances provoquées par la proximité de la station d'épuration (remontées de boue ou refoulements), le prix du terrain est estimé aux environs de 600 francs/m², soit 1 411 200 F.

Vu l'état de vétusté de la maison, celle-ci est estimée à 300 000 F. Au total, en chiffres arrondis, le prix de la parcelle s'élève à 1 700 000 F. Le représentant du DAEL observe que, lors d'une vente aux enchères publiques, la vente démarrerait avec un prix minimum de 1 500 000 F, mais il a été averti que ce prix ne serait peut-être pas atteint. Enfin, il précise que la station d'épuration sera encore en exploitation durant les cinq prochaines années avant d'être désaffectée. Mais les SIG ne savent pas encore ce qu'ils en feront par la suite.

M. Florinetti indique que la méthode de vente aux enchères sera prochainement testée. En effet, la parcelle relative au projet de loi 9041 sera vendue rapidement, à la demande du DASS. Le DAEL s'est d'ores et déjà mis en contact avec la Fondation de valorisation ainsi qu'avec une étude de notaires. Une annonce de cette mise en vente publique sera publiée dans divers journaux. D'autres biens feront également l'objet d'une vente aux enchères publiques, de sorte que lors de la vente de la parcelle N° 6128, le principe de vente aux enchères sera bien maîtrisé.

Pourquoi la méthode de vente aux enchères est-elle préférée à une autre ? demande-t-on. On lui répond que les régies prennent une commission au passage, et qu'il est possible d'économiser sur cette commission en procédant par vente aux enchères. D'autre part, on lui indique que, lors de la vente d'un terrain de villa nu, à Founex, le prix de vente espéré avait été fixé à 800 000 F alors qu'il a finalement atteint 1 100 000 F. Il semble donc que lors de ces ventes par enchères, les prix soient poussés à la hausse, hypothèse que la Fondation de valorisation a confirmée.

Un commissaire libéral estime que le prix de 1 500 000 F est le minimum et propose d'inscrire ce prix au projet de loi de sorte que la vente ne soit autorisée qu'avec ce prix plancher.

Un commissaire radical désire savoir où se trouve la forêt par rapport à la parcelle. Il s'insurge contre la politique active de valorisation et d'amélioration qualitative du patrimoine foncier du canton menée par le Conseil d'Etat car il considère que le gouvernement aurait avant tout dû empêcher cette forêt de s'agrandir. Ce manquement coûte aujourd'hui beaucoup d'argent à l'Etat.

Un commissaire AdG explique que la station d'épuration est appelée à disparaître. Il se demande s'il ne serait pas préférable d'attendre la fin de l'exploitation de la station d'épuration afin de vendre la totalité du terrain. Connaissant bien la topographie du terrain, il informe la commission que la villa surplombe le vallon et que la vue est imprenable. Il craint donc que ce ne soit une opération trop rapide et pense que, en attendant quelques années, un prix beaucoup plus élevé pourra être tiré de la totalité du terrain. Enfin, compte tenu de la pente qui sépare la parcelle de la station d'épuration, il a de la peine à comprendre comment il peut y avoir des remontées de boue. Pour toutes ces raisons, il refuse ce projet de loi.

Le DAEL indique que les droits à bâtir seraient conservés sur la totalité de deux parcelles, qui appartiennent toutes deux à l'Etat. Mais encore faut-il qu'il y ait une place suffisante pour construire. On lui rétorque qu'il est possible de construire à l'endroit où se tenait la station d'épuration.

Le commissaire libéral désirerait que figure à l'article 1 du projet de loi un prix minimum de 1 500 000 F. En outre, il aimerait qu'il soit précisé que ce prix est associé aux conditions actuelles de mise en vente. Le président pense que cette réserve n'est pas commode et propose de fixer le prix minimum de la vente de la parcelle N° 6128 à 1 700 000 F. Ce qui est accepté, si bien que la commission passe au vote d'entrée en matière, qui est accepté par :

Pour:	8 (2 Ve, 2 R, 1 PDC, 3 L, 1 UDC)
Contre:	5 (2 AdG, 3 S)
Abstention:	1 (1 UDC)

Amendement: Article 1 Aliénation

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 5069 de la commune d'Anières, au prix minimum de 1 700 000 F.

La commission accepte l'article 1 tel qu'amendé par 12 voix pour (3 S, 2 Ve, 2 R, 1 PDC, 3 L, 1 UDC) et 1 abstention (1 AdG).

On passe ensuite au vote final. La commission accepte le projet de loi 9461 par :

Pour:	9 (2 Ve, 2 R, 1 PDC, 3 L, 1 UDC)
Contre:	5 (2 AdG, 3 S)
Abstention:	0

Elle vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire autant.

Projet de loi (9461)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle N° 5069 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° 5069 de la commune d'Anières, au prix minimum de 1 700 000 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.