

Date de dépôt: 15 février 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 les feuillets PPE 6455 n° 1 à 27 de la parcelle de base 6455, plan 65, de la commune de Genève, section Cité

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Kunz

Mesdames et

Messieurs les députés,

Le PL 9462 (dossier 682) a été examiné par la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation (FVA) lors de sa séance du 2 février 2005. Il faudrait écrire « ré-examiné » puisque ce texte lui avait déjà été soumis le 8 septembre dernier et qu'elle avait déjà approuvé, à la majorité de ses membres et deux abstentions, la vente de l'objet en question en adoptant le PL 9345 qui légalisait l'opération. Mais lors de la séance plénière du Grand Conseil consécutive, la gauche parlementaire, bénéficiant d'une majorité de circonstance, avait voté le rejet du PL 9345.

Pourquoi ce rejet ? Parce que, selon ces députés, « l'immeuble situé la rue du Prieuré 37 doit absolument être acheté par l'Etat ou par une de ses fondations immobilières car il faut l'affecter au logement social ».

Le 2 février, lors des travaux de la commission, les représentants de la minorité ont embouché les mêmes trompettes que cinq mois auparavant puisque, entre temps, l'Etat et ses fondations n'avaient pas modifié leur point de vue et qu'ils refusaient toujours d'acquiescer l'objet en question au prix obtenu par la FVA sur le marché.

L'attitude de ces commissaires et de la gauche parlementaire met en lumière ce qu'il faut bien appeler leur prétention, leurs incohérences et leur populisme :

- incohérence de ceux qui veulent débattre au sein d'une commission destinée strictement au contrôle de la FVA de questions qui sont du ressort d'autres commissions parlementaires ;
- prétention de ceux qui ambitionnent, à l'occasion d'un vote relatif aux missions de liquidation de la FVA, de façonner ou refaçonnent la politique sociale du logement dans le canton ;
- incohérence de ceux qui sont représentés au DAEL par un magistrat issu de leurs rangs, de ceux qui condamnent sa politique en matière de logement social, en particulier celle d'acquisitions immobilières, mais qui, ne se résignant pas à leur incapacité de l'en faire changer, n'hésitent pas à nuire à l'efficacité et à la crédibilité de la FVA, puis à ralentir inutilement les travaux du Grand Conseil ;
- incohérence de ceux qui s'agitent comme si la grave crise financière de l'Etat n'était qu'illusion et comme si les caisses de ce dernier regorgeaient de capitaux utilisables pour gonfler encore le patrimoine immobilier du canton ;
- incohérence de ceux qui, obsédés par l'habitat social, négligent les difficultés de logement bien plus aiguës que rencontrent la majorité des Genevois, celle composée par la classe moyenne ;
- populisme de ceux qui, alors majoritaires au Grand Conseil, ont voté unanimement la loi du 19 mai 200 instituant la FVA et entérinant la provision de 2,7 milliards de francs destinée à couvrir les pertes à venir, mais qui tentent aujourd'hui de profiter lamentablement de chaque projet de loi issu des opérations de la FVA pour accroître, au sein de la population, l'idée que les pertes effectivement comptabilisées mois après mois par l'Etat seraient inattendues, scandaleuses, inacceptables et qu'elles refléteraient le mauvais travail de la FVA.

Une prétention, des incohérence et un populisme qui, parce que les réalités sont têtues, obligent le Grand Conseil à traiter une deuxième fois le même texte de loi sous un numéro différent. En effet, l'Etat et les fondations ne sont pas plus intéressées aujourd'hui que l'été dernier, l'objet du PL 9462 est toujours sis rue du Prieuré 37, comporte toujours 27 logements totalisant 1354 m2 pour 81,5 pièces, le prix auquel la FVA peut vendre l'immeuble s'élève toujours à Fr. 4'500'000.- et il en résultera pour la FVA et l'Etat toujours la même perte de Fr. 8'342'000.-, soit de 65 % sur la créance acquise.

Lors du vote intervenu en commission la minorité (1 Ve, 1 AdG) a persisté dans ses errements et a refusé le PL 9462. Quant à elle, la majorité (1L, 1 PDC, 1 UDC, 1 R) vous engage, Mesdames et Messieurs les députés, à l'adopter.

**Projet de loi
(9462)**

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les feuillets PPE 6455 n° 1 à 27 de la parcelle de base 6455, plan 65, de la commune de Genève, section Cité

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 en bloc pour un prix de 4 500 000 F les immeubles suivants :

Feuillets PPE 6455 n° 1 à 27 de la parcelle de base 6455, fo 65, 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 : 17 février 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.

Il faut rappeler ici que ce projet de loi (ex-9345) a déjà fait l'objet d'un vote négatif de ce grand Conseil en novembre 2004. Le Conseil d'Etat était alors invité à réfléchir à l'acquisition de cet immeuble ou à inviter les fondations immobilières de droit public à le faire. A lire la lettre qu'il a envoyée à la Fondation de Valorisation le 13 décembre 2004, il n'apparaît pas que le Conseil d'Etat ait suivi la volonté exprimée par le Grand Conseil. On peut y lire en effet : « *Suite au refus du Grand Conseil de voter le projet de loi n°9345, et tenant compte des explications que vous donnez, nous sommes d'accord avec la proposition que vous faites, soit nous soumettre un nouveau projet de loi tendant à autoriser l'aliénation.* »

C'est donc sur les explications et la demande de la Fondation que ce projet de loi est redéposé. Le Conseil d'Etat dit avoir examiné l'opportunité d'acquérir cet immeuble et a considéré préférable de ne pas le faire. Mais aucun argument ne vient étayer cette décision.

Pourtant cet immeuble situé à la rue du Prieuré remplit à notre avis les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble de bonne facture et bien entretenu, loyers corrects. Cet immeuble de 27 logements a un rendement tout à fait intéressant de 6% net, c'est-à-dire bien plus que le taux des emprunts du Canton ! Ce serait donc même pour l'Etat un investissement valable. Il nous paraîtrait cependant plus opportun que ce soit les Fondations immobilières de droit public qui acquièrent cet objet. En effet, même si les

loyers dépassent un peu les critères LDTR, ils sont adaptés aux personnes seules, avec de petits salaires qui peinent à correspondre aux barèmes HBM.

En outre il faut rappeler que **cet immeuble occasionne une perte très importante, de 8'342'000 F**, qui sera, comme d'habitude, épongée par les contribuables, avec en contre-partie une petite diminution de la dette. Mais surtout, les citoyens verront avec amertume que, comme ailleurs, on socialise les pertes et on privatise les bénéfiques. Car enfin, comment justifier la vente d'un immeuble rentable et qui pourrait servir à étoffer le parc des immeubles sociaux pérennes, qui semble si difficile à constituer ?

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 à réaliser 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'une plus grande souplesse 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.

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.

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 œuvrer pour le bien de la collectivité grâce à une vision à long terme.