

Date de dépôt: 11 mars 2008

Messagerie

Rapport

de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève chargée d'étudier:

- a) PL 9513-A** **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 346 nos 1 et 6 de la parcelle de base 346, plan 17, de la commune de Carouge**
- b) PL 9966-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 345, plan 17, de la commune de Carouge**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. David Amsler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation a examiné les PL 9513 (dossier n°548-1) et PL 9966 (dossier n°183) lors de huit séances, de 2004 à 2008, tout d'abord pour fixer les prix de vente, puis pour accepter la vente en bloc de ces deux objets.

La Commission de contrôle a traité le dossier 548-1 (PL 9513) lors de sa séance du mercredi 26 mai 2004. L'objet en question, sis rue Vautier 41-43 à Carouge, dit les « Halles de Carouge », est composé de trois parcelles, n°346,

1237 et 1215. Lors de cette première séance de la commission consacrée à cet objet, celle-ci a fixé le prix d'achat de l'une de ces parcelles (n°1215).

La Commission de contrôle a réexaminé le dossier 548-1 (PL 9513) lors de sa séance du mercredi 8 septembre 2004. La Fondation a informé la Commission que la commune de Carouge, bien que très intéressée, n'avait pas fait valoir son droit de préemption sur l'achat de la parcelle 1215. La commission a accepté à l'unanimité la proposition de vendre l'objet en question, soit les trois parcelles, pour le prix de 4 000'000 F. La perte sur ce dossier à l'acquisition est très importante.

La Commission de contrôle a ensuite examiné le dossier n°183 (PL 9966) lors de sa séance du mercredi 20 septembre 2006. Ce dossier est situé au 37-39, rue Vautier à Carouge. Il s'agit d'un immeuble de charme construit sur la parcelle n°345, située dans le Vieux-Carouge, contigu aux « Halles de Carouge ». Le mauvais état d'entretien du bâtiment est mentionné, notamment tags et fissures. La Commission accepte à l'unanimité le prix de vente proposé par la Fondation de valorisation, soit 3 200 000 F. Le souhait de vendre en bloc les deux objets, soit le dossier n°548-1 et le dossier n°183, est évoqué par la Fondation, qui espère susciter l'intérêt de plusieurs investisseurs afin de pouvoir procéder à une mise aux enchères.

La Commission de contrôle a réexaminé le dossier n°183 (PL 9966) lors de sa séance du mercredi 11 octobre 2006. La Fondation de valorisation indique que les tags, vérification faite à l'occasion d'un transport sur place, ont été effacés et la façade enduite d'une protection anti-tags. Fissures et tags ne sont ainsi plus visibles sur la façade de cet immeuble, à l'exception d'un récent tag apparu par-dessus la protection. Un simple nettoyage permettra de le faire disparaître.

La Commission de contrôle a étudié les PL 9513 (dossier n°548-1) et PL 9966 (dossier n°183) lors de sa séance du mercredi 16 janvier 2008. La Fondation de valorisation est particulièrement satisfaite de pouvoir présenter ces deux projets de lois à la Commission, signe que la Fondation a enfin pu signer un acte de vente pour les deux objets, vendus en bloc, qui se sont avérés difficiles à vendre. La Fondation de valorisation avait envisagé une vente en bloc pour diverses raisons. Il serait facile de vendre de manière indépendante le petit hôtel particulier, mais cette vente individuelle aurait alors gravement péjoré la valeur des "Halles de Carouge". L'un des moyens de valoriser ces dernières était d'aménager un loft dans ces "Halles" avec des jours sur le jardin de l'autre immeuble. La meilleure approche était donc de vendre le tout afin d'éviter une catastrophe s'agissant de la vente des "Halles de Carouge".

Le prix obtenu par la Fondation pour ces deux objets est de 5 400 000 F. La Fondation décrit ensuite les obstacles qui se sont élevés à la vente souhaitée de cet ensemble immobilier d'affectation. La Fondation de valorisation a fourni beaucoup d'efforts pour trouver des solutions et arriver enfin à cette conclusion.

Lors de la vente, la Fondation a laissé à l'acheteur le soin de ventiler comme bon lui semblait – probablement pour des raisons de financement bancaire ou pour des raisons fiscales – la répartition entre les deux dossiers. Le résultat de la vente est que le prix de vente s'avère inférieur au prix de repli pour l'un des deux volets (les "Halles de Carouge") et largement supérieur au prix de repli pour le deuxième dossier, mais cela ne change strictement rien sur le plan économique pour la Fondation de valorisation. La commune de Carouge a confirmé qu'elle ne disposait pas des moyens nécessaires pour cette acquisition. Les commissaires souhaitent cependant reporter de 3 mois le vote sur ces projets de lois et demande à la Fondation de valorisation de reprendre contact avec la Commune de Carouge pour le dossier n°548-1 des « Halles de Carouge ». Un transport sur place est demandé.

Lors de sa séance du 6 février 2008, la Commission se rend à Carouge afin de visiter les objets immobiliers dont la vente est prévue par les projets de lois 9513 (rue Vautier n°41-43) et 9966 (rue Vautier 37-39). Elle est accueillie à 12 h 15 devant le café-restaurant des Halles, rue Vautier 43, par M. Alain B. Levy, président du conseil de la Fondation de valorisation, M. Luc Prokesch, membre du conseil de fondation, M. Laurent Marconi, secrétaire général et membre de la direction de la Fondation de valorisation, et M. Willy Büchli, gestionnaire de la Fondation de valorisation. Assistent en outre partiellement à la visite des lieux une représentante de la régie Brun (pour les "Halles de Carouge") et un représentant de la régie du Rhône (pour l'immeuble de logement).

La Commission de contrôle a repris l'examen des PL 9513 (dossier n°548-1) et PL 9966 (dossier n°183) lors de sa séance du mercredi 20 février 2008. Deux commissaires étant impliqués à titre privé dans ce dossier, ils ne participeront ni aux débats, ni aux votes. La commission décide d'écrire au Bureau du Grand Conseil pour dénoncer une violation du secret de fonction et une violation de l'article 24 LRGC par un commissaire.

La Commission de contrôle a poursuivi l'étude des PL 9513 (dossier n°548-1) et PL 9966 (dossier n°183) lors de sa séance du mercredi 5 mars 2008. Il est pris acte que la commune de Carouge renonce définitivement à l'acquisition de ces objets. Par contre, un commissaire mentionne l'intérêt

éventuel de la Ville de Genève pour reloger les artisans d'Artamis. Il propose de reporter le vote d'une ou deux semaines afin de se renseigner sur les intentions de la Ville.

Le Président met aux voix cette proposition :

Pour :	1 (S)
Contre :	5 (1 Ve, 1 PDC, 1 R, 1 L, 1 UDC)
Abstention :	---

Un autre commissaire estime que la répartition du prix de vente entre les deux objets s'avère un peu gênante. Un objet est vendu plus cher que le prix de repli, alors que l'autre est vendu nettement moins cher que le prix de repli. Le résultat de ces deux ventes se situe en dessous de l'addition des deux prix de repli. Il se demande s'il ne serait pas possible de revenir à l'addition des deux prix de repli, ce qui porterait le prix de vente total à 5 700 000 F au lieu de 5 400 000 F. Il propose de solliciter l'acquéreur en ce sens afin de savoir s'il serait d'accord de s'aligner sur l'addition des deux prix de repli.

Le Président met aux voix cette proposition :

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

Finalement, le Président met aux voix les projets de lois 9513 et 9966 :

Pour :	5 (1 Ve, 1 PDC, 1 R, 1 L, 1 UDC)
Contre :	1 (S)
Abstention :	---

La commission est d'avis que le but de la Fondation est de vendre au plus offrant afin qu'elle réduise ses dettes au maximum et le plus rapidement possible, sans pour autant brader les objets.

Forte de ces constats, la majorité de la commission a approuvé la vente aux conditions obtenues par la Fondation de valorisation, à savoir 5 400 000 F. Ce prix engendre une perte totale pour les deux projets de lois de 17 160 000 F, soit une perte moyenne pour les lots vendus de 80% dans ce dossier.

La majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ces projets de lois amendés.

Projet de loi (9513)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les feuillets PPE 346 nos 1 et 6 de la parcelle de base 346, plan 17, de la commune de Carouge

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 1 600 000 F les immeubles suivants :

Feuillets PPE 346 n^{os} 1 et 6 de la parcelle de base 346, plan 17, de la commune de Carouge.

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.

Projet de loi (9966)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 345, plan 17, de la commune de Carouge

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 3 800 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 345, plan 17, de la commune de Carouge

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 : 13 mars 2008

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le dossier qui vous est soumis va coûter à la collectivité la bagatelle de 17 160 000 Fr, avec l'espoir que la vente nous rapporte 5 400 000 Fr.

Cette perte se rapporte à la vente des fameuses "Halles de Carouge", situées dans le vieux Carouge, à proximité d'un arrêt de tram ainsi que de l'immeuble adjacent dont le rapport de majorité a dû relater la spécificité.

Interrogations de la commission

En commission, la controverse a surgi au sujet de l'opportunité de cette vente. Les commissaires ont considéré que l'on pouvait dissocier les objets, contrairement à ce que prétendait la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, et vendre les Halles à une collectivité publique pour les affecter à un équipement d'utilité publique.

D'ailleurs, une commissaire ayant visité les lieux a noté que le Grand Conseil pourrait, en séance plénière, refuser cette vente en bloc, sachant que l'hôtel particulier adjacent valait certainement beaucoup plus que le prix de vente fixé. Elle a souligné que ce type d'objet revêtait actuellement, à Carouge, une valeur importante. S'agissant des "Halles de Carouge", elle a indiqué que la commune ne portait malheureusement aucun intérêt à cet objet, qui pourrait fort bien être aménagé en salle polyvalente ou en crèche. Et de conclure que le Grand Conseil pourrait tout à fait refuser la vente en bloc de ces deux lots en raison de la valeur de l'hôtel particulier, qui pourrait certainement être vendu, seul, au prix de 5,4 millions de francs.

D'ailleurs, en date du 8 septembre 2004, la Fondation de valorisation pensait que la commune de Carouge serait l'acheteur naturel de ces Halles.

Vente en bloc

En janvier 2008, la commission a repris ses travaux sur cet objet. A cette occasion, la Fondation de valorisation a précisé qu'elle avait envisagé une vente en bloc des deux objets pour diverses raisons. Et d'indiquer qu'il serait facile de vendre de manière indépendante le petit hôtel particulier, mais que cette vente individuelle péjorerait alors gravement la valeur des "Halles de Carouge".

Par conséquent, l'un des moyens de valoriser ces dernières est d'aménager un loft dans ces "Halles" avec des jours sur le jardin de l'autre immeuble. La meilleure approche est donc de vendre le tout afin d'éviter une catastrophe s'agissant de la vente des "Halles de Carouge".

La Commission a appris que la Fondation de valorisation avait reçu quelques marques d'intérêt et offres, mais que, vu la complexité de ce dossier, il était difficilement envisageable de départager les acquéreurs lors d'enchères privées, l'objet "Halles de Carouge" n'étant pas "mûr" à la vente. La Commission a quand même été informée que la Fondation de valorisation avait reçu une première offre de l'adjudicataire final au mois de janvier 2006, une offre s'élevant à 5 300 000 F et faisant l'objet de conditions (notamment l'obtention d'une autorisation de construire pour transformer les "Halles" en loft). En parallèle, la Fondation a reçu d'autres offres, aux alentours de 5 500 000 F pour ces dossiers. L'adjudicataire final a formulé plusieurs offres, à 5 600 000 F, puis à 5 800 000 F. Il est ensuite descendu à 5 400 000 F, qui représente le prix d'adjudication.

Obstacles du dossier selon la Fondation de valorisation

Obstacles qui se sont élevés à la vente souhaitée de cet ensemble immobilier :

D'abord, obtenir une autorisation de construire pour aménager le loft. C'est en l'occurrence le futur acquéreur qui a pris à sa charge les démarches et les frais induits et qui a finalement renoncé, dans l'acte de vente, à sa condition d'obtenir l'autorisation de construire, préférant prendre le risque de ne pas l'obtenir. D'où la diminution de prix consentie par la Fondation de valorisation.

Une autre difficulté résidait dans la copropriété, le lot propriété de la Fondation étant actuellement affecté aux "Halles de Carouge", surfaces commerciales. Pour pouvoir changer d'affectation sous l'angle du droit privé, il a fallu recueillir l'accord des autres copropriétaires. La Fondation de valorisation est parvenue, avec l'acquéreur final, à les convaincre, moyennant certaines conditions.

Il a par ailleurs fallu résoudre le problème de la servitude – en faveur de la commune de Carouge – traversant les "Halles". Enfin, s'agissant du commerce donnant sur la rue de Carouge, la Fondation de valorisation a sollicité, à la demande de l'acquéreur, la résiliation du bail du bistrot exploité en front de rue. Le tenancier ayant toutefois contesté cette résiliation, l'acquéreur a également pris ce risque-là à sa charge, ce qui explique aussi sa demande de diminution du prix de vente.

Position de la commune de Carouge

A cette date, on apprend que la Fondation a demandé à la mairie de Carouge si elle avait un intérêt à cette acquisition. Le conseil administratif a répondu qu'il ne disposait pas des moyens nécessaires. Doit-on en déduire que la commune, si elle avait eu les moyens nécessaire, soit 1 600 000 Fr, aurait acquis les Halles ? En réalité, selon les dires de la Fondation de valorisation, il semble la Commune de Carouge n'a marqué aucun intérêt pour les "Halles de Carouge".

Pour certains commissaires, la position de la commune de Carouge paraît invraisemblable. En effet, la Fondation de valorisation nous informe que les "Halles de Carouge" n'ont aucune valeur parce qu'elles coûtent 800 000 F par année à la Fondation. L'argument financier avancé par la commune de Carouge est donc absurde, ce d'autant plus que la Fondation était prête à lâcher cet objet pour une somme symbolique afin de se décharger des frais financiers encourus annuellement.

Les commissaires comprennent d'autant moins la position de la commune qu'une proposition suggère de les céder à la Commune. Par ailleurs, certains commissaires ne comprennent pas que la Commune et le département des constructions acceptent la "dévalorisation" de l'immeuble adjacent. Le jardin de 450m² vaut à lui tout seul près de 1 000 000 F.

Epilogue : Recontactée le 7 janvier 2008, la commune de Carouge répond par un courrier signé du chef du service de construction et urbanisme, que le Conseil administratif a décidé, dans sa séance du 15 janvier 2008, de ne pas faire usage de son droit de préemption.

Ville de Genève

Le magistrat, bien à gauche, en charge du département intéressé déclarait voici une semaine dans la presse qu'il avait raté une bonne affaire avec les Halles de Carouge, alors même que notre Grand conseil n'avait pas encore pris sa décision sur cette vente. C'est dire si le magistrat suivait le dossier avec diligence ! Bizarrement, il a prétendu lors d'une interpellation en plénière du conseil municipal que les servitudes étaient telles que l'affaire

n'était pas intéressante ! Quand ce magistrat siégeait dans notre cénacle, on l'a connu moins conciliant et plus prompt à dénoncer tout bradage des effets de la République. Mais les voies de la Fondation de valorisation sont impénétrables ! Bizarre, bizarre....

D'autres acquéreurs possibles

En commission, un commissaire annonce avoir trouvé un acquéreur pour les Halles, pour un montant de 1 200 000 Fr, démontrant ainsi la pertinence de la possibilité de vendre ces objets séparément. Il indique à une autre occasion qu'il a présenté en direct à la Fondation de valorisation un acquéreur qui pourrait augmenter son offre à 1 900 000 Fr.

Le rapporteur de minorité a lui-même été contacté par le directeur d'une association à but social intéressé par l'objet. Il l'a dirigé vers la Fondation de valorisation. Cette association est à la recherche de locaux type ateliers. Elle dispose de fonds et se montre très intéressée.

Ces offres émanant de particuliers ou d'institutions démontrent que ces Halles pourraient être affectées soit à des activités commerciales, petits commerçants, artisans, équipement public, maison d'association, crèches etc..

Fin des travaux, votes et positions

Un commissaire estime que la répartition du prix de vente entre les deux objets s'avère un peu gênante. En effet, un objet est vendu plus cher que le prix de repli, alors que l'autre est vendu nettement moins cher que le prix de repli. Le résultat de ces deux ventes se situe en dessous de l'addition des deux prix de repli. Il se demande s'il ne serait pas possible de revenir à l'addition des deux prix de repli, ce qui porterait le prix de vente total à 5 700 000 F au lieu de 5 400 000 F. Il propose de solliciter l'acquéreur en ce sens afin de savoir s'il serait d'accord de s'aligner sur l'addition des deux prix de repli.

Le commissaire estime que la Commission, en acceptant ces projets de lois, dérogerait à une de ses règles de vente, à savoir ne pas vendre à un montant inférieur au prix de repli. Il insiste pour indiquer qu'il serait pour sa part beaucoup plus à l'aise si le prix de vente équivalait à l'addition des deux prix de repli.

D'autres commissaires pensent que la Commission, en votant ces deux projets, accepterait implicitement de revoir les prix de repli ! C'est une façon d'interpréter les lois que l'on se donne.

Cette proposition ayant été mise aux voix, elle ne recueille que l'adhésion de 2 commissaires (Soc, Lib), alors que 5 s'y opposent (Ve, Lib, PDC, R, UDC).

De même, la demande d'un délai supplémentaire pour traiter ces projets est balayée par l'ensemble de la commission.

Au final, la vente de ces objets est acceptée par cinq voix contre une.

Bizarrement, alors que l'on manque de locaux centraux pour les affecter à des activités d'utilité publique, de locaux avec des loyers accessibles aux petits commerçants ou association, on brade cet objet. Et ce alors même que la collectivité perd dans cette affaire 17 Millions ! On solde cet espace situé au centre du vieux Carouge, pour se retrouve avec des lofts ! Ce qui évidemment amènera une vie sociale et populaire dans ce centre historique ! C'est ce que l'on appelle avoir le souci du bien commun !

Eu égard aux considérations exposées ci-dessus, le rapporteur de minorité vous demande de sursoir à cette vente afin que cet espace soit affecté à des activités économiques, soit marchandes par l'installation de petits commerçants, ou sociales .