

Date de dépôt : 15 mars 2011

Rapport

de la Commission des finances 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 6591 nos 29, 23 et 15 de la parcelle de base 6591, plan 13 de la commune de Versoix

Rapport de majorité de M. Pierre Weiss (page 1)

Rapport de minorité de M. Eric Stauffer (page 6)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pierre Weiss

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans la queue de la comète des objets à vendre de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, un appartement défraîchi de 3 pièces, dans un immeuble en bon état construit en 1988 et bruyamment sis 141, route de Suisse à Versoix, son jardinet, sa cave et son garage sont proposés à 370 000 F par le Conseil d'Etat pour une surface pondérée de vente de 88,5 m² lors du dépôt du PL 9607 ; une offre d'achat, à hauteur de 500 000 F, pour ce bien dont le potentiel de valorisation est nul a été depuis lors faite par un couple de Suisses de l'étranger soucieux de sa retraite, ce qui porte la perte sur l'ensemble à 64 900 F (11%). En outre, les locataires, des rentiers AI, ont fait l'objet d'une résiliation de bail, mais le Conseil d'Etat a décidé de surseoir au jugement d'évacuation en 2005 et le bail a été réactivé après que le contentieux a été apuré. Voilà le cœur du débat qui a occupé la Commission des finances le 10 novembre 2010.

Siégeant sous la présidence de M. Eric Bertinat, assisté scientifiquement par M. Nicolas Huber, en présence de MM. Pierre Terry, chef de secteur au service du contentieux de l'Etat, département des finances, et de M. Jean-Luc Constant, M^{me} Marianne Cherbulliez assurant la prise du procès-verbal, la commission des finances s'est prononcée à une large majorité en faveur de cette vente.

Le PL 9607 précise, dans son exposé des motifs, que les conditions de vente doivent être approuvées par la commission compétente du Grand Conseil, en ajoutant qu'il est « évident que ce prix risque d'être adapté selon les conditions du marché », ce qui impliquera une adaptation de l'art. 1.

En outre, s'agissant du bien lui-même, le PL 9607 ajoute que la Fondation en est devenue propriétaire par le biais d'enchères publiques en 2003 dans le cadre d'une compensation de créances pour un montant de 350 000 F, aucun tiers n'ayant fait d'offre. Il s'agit d'un appartement de 3 pièces d'une surface de 73,4 m², d'un jardin de 43,2 m², d'une cave de 2 m² et d'un garage fermé de 18,25 m².

Ajoutons que le bien avait fait l'objet d'un prêt hypothécaire de 460 000 F en 1988, et qu'en 2001, il avait été estimé à 348 600 F par l'expert de la Fondation et à 355 480 par l'Office des poursuites. Enfin, l'état locatif brut est de 22 800 F et les charges de copropriété se montent à 429 F par mois.

Il convient encore de préciser que diverses modifications formelles au libellé du PL 9607 sont nécessaires pour prendre en considération la fin des activités de la Fondation de valorisation, d'où les amendements votés infra.

Lors du débat en commission, le chef de secteur du service du contentieux de l'Etat indique que le prix accepté par l'Etat de 500 000 F correspond à 5300 F/m² et à un rendement net de 3,4%. Ce qui peut paraître bon marché, mais doit être évalué en fonction de l'état défraîchi de l'appartement, des nuisances dues au trafic et de la présence des locataires. Au cas où ce logement serait rafraîchi et libre de locataires, sa valeur serait de 7 000 F à 7500 F par m². Il souligne que malgré les problèmes posés par ce bien, des acheteurs ont été trouvés. Parmi ces problèmes, le fait que le bail ait été réactivé, après qu'un contentieux antérieur à 2005 ait pu être apuré, sans qu'un droit d'habitation en faveur des locataires à la situation socialement délicate leur ait été garanti.

Dans ses explications, il ajoute que depuis 2005, le prix de vente de 370 000 F, a fait l'objet d'une mise à niveau, à 500 000 F. Il revient à la Commission des finances soit d'accepter, soit de refuser ce montant, mais pas de le modifier, un contrat de vente ayant été signé. Un commissaire (L) se préoccupe toutefois de la protection des locataires, non prévue dans le contrat

de vente (au-delà des dispositions légales en vigueur). Le chef de secteur précise que la procédure suit les pratiques de la Fondation dans ses rapports avec la commission parlementaire de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, ce qu'approuve un commissaire (Ve).

Des précisions confidentielles sont encore données quant à l'identité des acheteurs et sur le mode de fixation du prix du bien.

Le rapporteur de majorité estime pour sa part que la solution proposée permet de concilier l'intérêt des locataires non inquiétés par une nouvelle résiliation de bail et l'intérêt général de limiter les pertes de la BCGe par la vente de ce bien.

Passant à la procédure de vote, le président met tout d'abord aux voix l'entrée en matière.

L'entrée en matière est acceptée par

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC),

Contre : 3 (1 S, 2 MCG),

Abstention : –

En deuxième débat, le président met aux voix le titre, ainsi amendé :

« Projet de loi autorisant le Conseil d'Etat à aliéner le feuillet PPE 6591 nos 29, 23 et 15 de la parcelle de base 6591, plan 13 de la commune de Versoix »

Le titre du PL 9607, ainsi amendé, est accepté par :

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)

Contre : –

Abstention : 3 (1 S, 2 MCG)

Le président met aux voix l'article 1 « Autorisation d'aliénation », amendé de la sorte :

« Le Conseil d'Etat, au nom de l'Etat de Genève, qui succède à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève conformément à l'article 6, alinéa 4 de la loi 10202, est autorisé à aliéner pour un prix de 500 000 F les immeubles suivants :

Feuillet PPE 6591 nos 29, 23 et 15 de la parcelle de base 6591, plan 13, de la commune de Versoix »

L'article 1er « Autorisation d'aliénation », ainsi amendé, est accepté par :

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)

Contre : 3 (1 S, 2 MCG)

Abstention : –

Le président met aux voix l'amendement consistant à supprimer l'article 2 « Utilisation du produit de la vente ».

La suppression de l'article 2 « Utilisation du produit de la vente » est acceptée par :

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)

Contre : 3 (1 S, 2 MCG)

Abstention : –

Le président met aux voix l'article 3 « Entrée en vigueur », qui devient l'article 2.

L'article 3 « Entrée en vigueur » devenant l'article 2, est accepté par :

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)

Contre : 3 (1 S, 2 MCG)

Abstention : –

En troisième débat

Le PL 9607 dans son ensemble est adopté par :

Pour : 10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)

Contre : 3 (1 S, 2 MCG)

Abstention : –

Compte tenu enfin de l'ancienneté de ce dossier pour lequel un accord a pu être trouvé avec un acheteur, le rapporteur de majorité recommande à ce Grand Conseil de suivre la décision de la Commission des finances.

Projet de loi

(9607)

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner le feuillet PPE 6591 nos 29, 23 et 15 de la parcelle de base 6591, plan 13 de la commune de Versoix

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

Le Conseil d'Etat, au nom de l'Etat de Genève, qui succède à la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève conformément à l'article 6, alinéa 4 de la loi 10202, est autorisé à aliéner pour un prix de 500 000 F les immeubles:

Feuillets PPE 6591 n^{os} 29, 23 et 15 de la parcelle de base 6591, plan 13, de la commune de Versoix.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Date de dépôt : 29 novembre 2010

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

De quoi s'agit-il ?

Le présent projet de loi concerne un appartement sis à la route Suisse 141, à Versoix. Il est en rez-de-jardin et fait 88 m² de surface pondérée de vente, et est vendu avec un boxe et une cave. Il nécessite un rafraîchissement complet. Cet appartement est loué à des personnes relativement âgées, toutes deux rentières AI.

La fondation des casseroles de la BCGe, ou plus exactement ce qu'il en reste, nous a expliqué lors des travaux de commission qu'après cinq mois de commercialisation auprès de divers régisseurs ils ont obtenu une offre d'achat à hauteur de 500 000 F.

Nous pourrions ajouter à ces cinq mois quelques dix ans. En effet, la débâcle de la BCGe ou plus exactement la connaissance de la débâcle de la BCGe et la constitution de la fondation des casseroles datent bien de l'an 2000....

Depuis aucune offre, bien entendu ! On fait conclure un bail à loyer à des personnes relativement âgées à l'époque. Personnes qui sont aujourd'hui âgées et de surcroît handicapées au bénéfice d'une rente AI.

Il n'est pas inintéressant de constater que le loyer payé régulièrement par les locataires assure un rendement net de 3,4 %.

Nous pourrions dès lors nous demander pourquoi l'Etat respectivement l'Hospice général ou tout autre office social du canton, ne s'est pas porté acquéreur dudit appartement !

Il sied également de préciser que le prix de vente obtenu apparaît comme étant extrêmement bon marché. Ce qui par ailleurs est confirmé par l'agent immobilier de l'Etat qui nuance cependant le prix au motif de, je cite : *«M. le fonctionnaire admet que cela peut paraître bon marché mais il répète que cet appartement est loué à des personnes qu'il sera pratiquement impossible*

d'évacuer. » sic ! Le fonctionnaire spéculateur foncier conclut en rajoutant, je cite : «*M. le fonctionnaire affirme que, si l'appartement était libre de locataires et rafraîchit, il vaudrait de 7 000 F à 7 500 F/m². Il estime toutefois qu'ils s'égareront quelque peu du sujet ; ici, ils ont trouvé des investisseurs pour un objet loué, avec une situation particulière quant à la qualité des locataires. A titre personnel, il estime que le résultat est bon, compte tenu de l'état de fait ; cet objet ne peut être comparé à un appartement vacant, refait à neuf.* » Et en plus, le fonctionnaire spéculateur foncier reçoit la bénédiction du président de la commission des finances, je cite : «*Le PRESIDENT relève qu'il est dit, dans la « Fiche de présentation du dossier No. 397 », que le bail est résilié. Il demande si cela pourrait faciliter l'expulsion de ce couple.* ». Elle n'est pas Belle la vie!

Et voilà ainsi la complicité révélée, le nouveau sport de l'Etat : vendre des objets en dessous de leurs valeurs de marché, encourager les spéculateurs fonciers à expulser les locataires âgés et handicapés ! Bien entendu que si le spéculateur arrive à ses fins, les personnes âgées finiront à l'Hospice général !

Belle opération : nous avons à la base un rendement de 3,4 % net au prix de vente concédé. Nous finirons par payer pour ces infortunés des sommes abyssales par le biais de l'Hospice général !

Bravo Messieurs, bel exemple de saine gestion des deniers publics !

De plus, comme tout le monde le sait, lorsque l'acquéreur aura justifié auprès des tribunaux genevois le fait qu'il désire occuper son logement, le juge ne pourra prononcer que l'expulsion de ces personnes âgées.

Après avoir posé la question à M. le fonctionnaire, il sait que le loyer mensuel est de quelque 1700 F à 1800 F et remarque qu'aujourd'hui, il serait difficile de retrouver l'équivalent sur le marché. Evident cher Watson !

Un député libéral humaniste (actuel président du Grand Conseil) a cru déceler, de la part de M. le fonctionnaire spéculateur foncier, une certaine inquiétude au sujet des actuels locataires. Il demande si l'Etat peut assortir la vente d'une clause de maintien de locataires.

La réponse est non !

L'Etat n'est pas là pour faire du social, pour sauver un couple de personnes âgées et handicapées, l'Etat est là pour faire du fric, du business, et générer des commissions de courtage pour leurs petits copains !

Pour justifier ce qui précède, M. le fonctionnaire spéculateur foncier explique que, lorsqu'ils requièrent les arrêtés du Conseil d'Etat pour pouvoir

signer un acte, cet acte a déjà été signé par l'acquéreur. Ainsi, il ne leur est pas possible de rajouter une clause à l'acte de vente.

Le député libéral humaniste comprend que M. le fonctionnaire spéculateur foncier est en train de leur dire que tout a été réglé et que cette commission (ndlr la commission des finances) n'est qu'une chambre d'enregistrement. En d'autres termes, il ne vient pas demander à la commission la possibilité de vendre quelque chose, mais vient l'informer que le contrat de vente a été conclu et signé. Dans ces circonstances, il ne saisit pas l'intérêt que cet objet soit traité par la Commission des finances.

Le député libéral humaniste conclut en s'étonnant, je cite : *«... que la Commission des finances, qui se substitue à la Commission de contrôle de la Fondation, soit mise dans une situation dans laquelle il n'y a pas d'autre alternative que celle de valider ce qu'a décidé le CE. Il trouverait correct, vu la situation particulière, que l'on protège ces locataires. Il ajoute qu'il ne se sent pas tenu, en tant que commissaires aux finances, par les décisions prises en son temps par la Commission de contrôle de la Fondation.*

Puisque les commissaires n'ont pas de marge de manœuvre, il leur suggère de refuser ce PL. »

Eh bien voilà, c'est plus simple de le dire ainsi ! Merci Monsieur le député libéral humaniste !

Et les Verts dans tout cela ?

Ils ont mutés ! Ils sont devenus spéculateurs fonciers...

Et pourtant, le MCG a fait appel à la fibre humaniste des Verts : ils parlent ici de deux personnes âgées, qui sont à l'AI. La procédure d'évacuation peut être facilitée et, si elle était décidée, les commissaires auraient alors contribué à mettre ce couple dans l'embarras. Comme le député libéral humaniste l'a dit : l'Etat a de toute façon perdu tellement dans cette affaire de la BCGe que, s'il peut protéger un couple de personnes âgées dans l'embarras, il convient de le faire.

Les Verts ne veulent plus faire du social, ils veulent maintenant faire du fric, du business, et qui sait peut-être même des commissions de courtage ! Je plaisante bien sûr !

Vote en troisième débat

Le PL 9607 dans son ensemble est adopté par :

Pour :	10 (1 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L, 1 UDC)
Contre :	3 (1 S, 2 MCG)
Abstentions :	–

Rapport de majorité : M. WEISS député libéral non humaniste ! Le député libéral humaniste, au moment du vote, a été pris d'un soudain besoin naturel urgent..... Et n'a pas participé au vote ! Dommage !

Catégorie : débats organisés (II)

En conclusion Mesdames et Messieurs les députés, pour ne pas avoir à dépenser de manière absurde des deniers publics, considérant que les loyers payés et à jour génèrent un rendement de 3,4 % net, il serait absurde de vendre ce bien en dessous de sa valeur de marché provoquant à moyen terme l'expulsion de ce couple de personnes âgées et handicapées. Considérant que si ces personnes étaient expulsées, elles finiraient à l'Hospice général ou dans un logement social hautement subventionné par l'Etat.

Pour une saine gestion des deniers publics, nous vous demandons de refuser le présent projet de loi.