

*Date de dépôt: 28 mai 2006*

*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 la parcelle 1987, plan 28 de la commune de Genève, section Eaux-Vives**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de M. David Amsler

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation (FVA) a examiné le dossier n°680 (PL 9698) lors de sa séance du mercredi 29 juin 2005. L'objet en question est un immeuble de logement, acheté au gré à gré par la Fondation au débiteur. Son état d'entretien apparaît relativement moyen. Sa valeur au bilan est de 5 153 094 F. L'expertise, réalisée en 2001 par la Fondation de valorisation, mentionne une valeur de 5 615 000 F. Le conseil de fondation a fixé le prix de vente, en l'état, à 6 200 000 F. La Commission a approuvé la proposition de la Fondation sans commentaires.

La Commission a ré-examiné le PL 9698 (dossier n°680) lors de sa séance du mercredi 15 février 2006. L'objet a été présenté sur le site internet de la Fondation de valorisation au prix de 6 200 000 F. Cinq offres sont

parvenues à la Fondation, dont quatre atteignant le prix de vente, ce qui a justifié l'organisation d'enchères privées. Dans le cadre de ces enchères, l'objet a été acquis par Madame Z. au prix de 6 500 000 F, soit 300'000 F supérieur au prix de vente fixé par la Fondation.

La Commission a encore traité le PL 9698 lors de sa séance du mercredi 1<sup>er</sup> mars 2006 en présence de M. David Hiler, Conseiller d'Etat. M. Hiler a expliqué, s'agissant de la problématique du logement social, qu'il a bloqué un certain nombre de projets de lois de vente. Plutôt que de s'opposer à ce projet de loi, M. Hiler a suggéré de reporter le vote d'un ou deux mois. Cette proposition de report, à fin avril 2006, du vote du projet de loi 9698, a été acceptée à la majorité de la Commission:

Pour :	6 (2 S, 1 Ve, 1 R, 1 L, 1 MCG)
Contre :	---
Abstentions :	2 (1 L, 1 UDC)

La Commission de contrôle a repris l'examen du PL 9698 lors de sa séance du mercredi 10 mai 2006 en rappelant avoir écrit au Conseil d'Etat pour connaître sa position concernant cet objet et son éventuelle acquisition par l'Etat. Elle n'a reçu aucune réponse à ce jour. Il a été évoqué que le Conseil d'Etat était sur le point de publier une liste d'immeubles que l'Etat entendait acquérir. La Commission a en conséquence décidé de reporter le vote de ce projet de loi d'une semaine encore.

Finalement, la Commission de contrôle a voté le PL 9698 lors de sa séance du mercredi 24 mai 2006. Lors de cette séance, il a été mentionné que :

- le prix de vente est supérieur de 300'000 F au prix proposé par la Fondation et accepté par la Commission,
- le directeur du logement du DCTI avait constaté que cet immeuble était atteint du "cancer du béton" et qu'il convenait de le vendre,
- la majorité de la Commission a d'autre part estimé qu'il n'était pas souhaitable d'attendre et de prendre le risque de perdre la présente vente,
- des frais importants sont à engager à court terme, soit 470 000 F pour le traitement des façades et 300 000 F pour la rénovation des fenêtres et des stores, péjorant ainsi encore le rendement pendant plusieurs années,
- le rendement net de l'objet est très faible et se monte actuellement à 2,61 % et que l'immeuble en question est occupé par des locataires,

- les taux hypothécaires ont tendance à remonter et que si la vente n'intervient pas dans les deux mois, il s'avèrera difficile de vendre ultérieurement cet immeuble à ce prix-là,
- il est insensé de la part de l'Etat d'acquérir ce type d'immeuble à ce taux de rendement et qu'aucune fondation de droit public ne se lancera dans un tel achat.

La Présidente rappelle que le PL 9698 fait l'objet d'un amendement, le prix de vente étant porté à 6 500 000 F en lieu et place de 6 200 000 F. Elle met aux voix, en trois débats, le PL 9698 ainsi amendé :

Pour :	6 (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC; 1 MCG)
Contre :	3 (2 S, 1 Ve)
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 6'500'000 F. Ce prix engendre une perte de 30.75 % sur la créance acquise. La majorité vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi ainsi amendé.

## **Projet de loi (9698)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 1987, plan 28 de la commune de Genève, section Eaux-Vives**

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 6 500 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 1987, plan 28, de la commune de Genève, section Eaux-Vives

### **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 : 9 juin 2006*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Mme Michèle Kunzler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En préambule, nous rappelons 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.

Cependant, nous poursuivons un objectif supérieur et moins sectoriel.

Nous voulons changer de paradigme dans le domaine du logement et ceci sans prélever les finances publiques !

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. En effet, la constitution du socle de logements pérennes par le biais de l'acquisition de logements existants permettrait de renoncer à la règle des 2/3 de logements subventionnés en 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.

Cet immeuble situé à Malagnou remplit pour nous les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble simple, loyers raisonnables de plus il est situé dans un quartier qui offre très peu de logements sociaux ; d'ailleurs les investisseurs ne s'y sont pas trompés, ils ont surenchéri sur le prix fort de la Fondation. Ils trouvent qu'un **rendement de plus de 6% brut est suffisant et intéressant**. Nous trouvons absurde de renoncer à une acquisition utile et nécessaire, alors que le bénéfice financier et social pour la collectivité serait bien plus important que celui généré par la vente de cet immeuble !

Nous rappelons que le Conseil d'Etat a proclamé publiquement sa volonté de procéder à des acquisitions. Il suspend cette décision à un règlement global de la question du logement. Nous sommes très favorables aux propositions énoncées, mais il y a urgence à décider pour que la fondation de valorisation puisse achever sereinement son travail et que surtout la politique du logement connaisse une avancée considérable.

Nous plaidons pour **l'identification rapide de 2000 logements**, détenus par la Fondation, pour constituer le socle de logements pérennes dont notre Canton a tant besoin. Cette politique n'est pas coûteuse, elle augmentera certes la perte d'environ 50 millions, mais nous rappelons que par la bonne tenue des ventes les provisions ont déjà pu être diminué de 200 millions !

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser ce projet de loi, afin de permettre à l'Etat d'œuvrer pour le bien de la collectivité grâce à une vision à long terme.