

*Date de dépôt: 6 juin 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 604, plan 31, 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 des actifs de la BCGe (ci-après la FVA) a examiné le dossier n°620 (PL 9725) lors de sa séance du mercredi 31 août 2005. L'objet en question est un immeuble de logement datant de 1968, situé au 9, rue de la Fontenette à Carouge. Cet immeuble a été acheté aux enchères par la Fondation au prix de 3 500 000 F. Son état d'entretien est médiocre (réfection toiture-terrasse, carbonatation du béton, fenêtres à remplacer, réfection colonnes sanitaires, etc.). L'expertise, réalisée en 2001 par la Fondation de valorisation, mentionne une valeur de 4 240 750 F. Le conseil de fondation a fixé le prix de vente, en l'état, à 5 200 000 F (rendement 4.8% net).

Lors de cette séance, la Commission a constaté que cet objet pourrait intéresser l'Etat et qu'il devrait en conséquence à nouveau, et en priorité, lui

être proposé. La commission a approuvé la proposition de la Fondation, avec la précision mentionnée.

La Commission de contrôle a ré-examiné le PL 9725 (dossier n°620) lors de sa séance du mercredi 30 mai 2005, soit 10 mois plus tard. Lors de cette séance, il a été mentionné que :

- la Fondation a été saisie de huit offres insuffisantes et de quatre offres au prix, pour lesquelles des enchères privées entre amateurs ont été organisées. Deux de ces quatre offrants se sont finalement désistés et un troisième a été écarté par le conseil de fondation, car il s'agissait d'un acheteur en procès avec la Fondation de valorisation. Il est donc resté un offrant, à qui l'objet a été adjugé au prix de 5 200 000 F.
- des contacts ont eu lieu avec des fondations de droit public à propos de cet objet, qui avaient marqué un certain intérêt voilà une année et qui n'ont finalement pas formulé d'offre au vu des prix fixés.
- les taux d'intérêt montent et que les personnes qui acquièrent actuellement des objets immobiliers peuvent d'être confrontées demain à des problèmes de financement et risquent de ne pas pouvoir honorer leurs engagements à terme.
- l'immeuble en question nécessite d'importants travaux de rénovation et que cet immeuble ne représente pas une bonne affaire pour l'Etat. Les réfections envisagées pour cet immeuble s'élèvent à 700 000 F, aucune rénovation importante n'ayant été effectuée à ce jour. L'état d'entretien de l'immeuble est jugé médiocre. Cet immeuble a été construit en 1968, étant rappelé que d'autres immeubles construits à cette époque souffrent aujourd'hui du « cancer du béton ».
- ce n'est pas à l'Etat d'acheter des immeubles en mauvais état et de faire supporter aux contribuables l'impossibilité de valoriser ultérieurement ces immeubles.
- la Commission ne peut pas prendre le risque de perdre une vente, notamment en dépassant le délai de validité de la promesse de vente ou en risquant de perdre la vente au vu du changement du marché de l'immobilier.

Finalement, la Présidente rappelle que ce projet de loi ne fait l'objet d'aucun amendement, la vente intervenant au prix mentionné dans le projet de loi, soit 5 200 000 F. Elle met aux voix, en trois débats, le projet de loi 9725 :

Pour :	5 (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC)
Contre :	4 (2 S, 1 Ve, 1 MCG)

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 FVA, à savoir 5'200'000 F. Ce prix engendre une perte de 35.4 % sur la créance acquise. La majorité vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.

## **Projet de loi (9725)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 604, plan 31, 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 5 200 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 604, plan 31, 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 : 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 Carouge remplit pour nous les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble simple, loyers raisonnables ; d'ailleurs les investisseurs ne s'y sont pas trompés, ils trouvent qu'un **rendement de 4,8% net 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.