

*Date de dépôt: 16 novembre 2006*

*Messagerie*

## **Rapport**

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

- a) PL 9759-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les parcelles 1927 et 1928, plan 20, de la commune de Vernier**
- b) PL 9760-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 4637, plan 20, de la commune de Vernier**

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Michèle Kunzler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a été examiné par la commission de contrôle de la fondation de valorisation lors de ses séances du 23 mai 2005 puis du 1<sup>er</sup> novembre et du 15 novembre 2006. M<sup>me</sup> Kunzler puis M<sup>me</sup> Gautier ont présidé ces séances. La commission a entendu les représentants de la Fondation MM. Lévy, Grobet et Marconi.

Nous remercions M. Constant pour l'excellence de ses procès-verbaux.

Ces projets de loi concernent la vente d'une parcelle constructible et d'un immeuble situés le long de l'avenue de l'Ain en face des Libellules. L'immeuble Jean Simonet 7-9 a été construit en 1958 et comporte 82 petits logements. Cet immeuble de mauvaise facture est extrêmement dégradé. Il est de surcroît situé le long d'un axe routier qui voit passer plus de 42 000 voitures par jour. C'est donc un immeuble a priori pas très attrayant dont il est question ici. Pourtant plusieurs acquéreurs se pressent pour l'acheter. Force est de constater malheureusement que ce type d'immeubles génère un rendement confortable, de 11 % brut et de 7,35 % nets sans compter une réserve locative de 28 000 francs. Évidemment, il y aurait beaucoup de travaux à faire mais c'est souvent dans ce type d'immeubles que l'on se contente d'un coup de peinture pour relouer plus cher. De plus, comme les logements ne sont pas très confortables, il y a bien sûr un fort taux de renouvellement de locataires, et la crise aidant on peut alors louer au prix fort des appartements minables.

Cet immeuble est le premier que la fondation de valorisation a repris en l'an 2000 lors d'une vente aux enchères, au prix de 6 millions alors que la perte avoisinait les 20 millions. Cet immeuble est déjà connu de notre Grand Conseil puisque sa vente a déjà été refusée en juin 2002 (projet de loi 8768). Différents arguments avaient alors convaincu le Grand Conseil de renoncer à cette vente.

D'une part, la perte immense et le prix attractif permettant un rendement de plus de 13 % nets et d'autre part la question de l'aménagement.

À l'époque, une majorité pensait que le prix était déjà élevé, et prédisait que l'on ne trouverait personne pour acquérir cet objet. Ces pronostics étaient totalement erronés puisque on vous propose maintenant cet objet à la vente pour 2 500 000 francs de plus.

Actuellement nous savons que d'autres acquéreurs sont prêts à mettre davantage. Et nous ne sommes pas sûrs que l'objectif de l'acquéreur actuel soit de garder cet immeuble pour le rénover.

Une majorité de la commission a donc décidé pour ce motif de refuser ce projet de loi, afin de s'assurer qu'en cas de vente, cet immeuble ne fera pas l'objet de spéculations. C'est pourquoi certains commissaires préconisent d'assortir la vente d'un droit de réméré.

D'autre part, les réflexions d'aménagement du territoire invoquées à l'époque gardent toute leur pertinence. Cette parcelle de près de 4500 m<sup>2</sup> est actuellement très mal utilisée. On l'a déjà dit, l'immeuble bien qu'intéressant sur le plan architectural est très dégradé et subit des nuisances de la circulation qui dépasse les valeurs d'alarme. L'État devra donc de toute façon,

investir dans ce périmètre pour assainir la situation. De plus, toutes les parcelles avoisinantes sont en mains publiques que ce soit la commune de Vernier ou les fondations immobilières de droit public. On doit donc se demander si au moment où Genève connaît une crise du logement importante, on ne doit pas utiliser mieux ces périmètres, au lieu de faire perdurer des situations inacceptables.

En 2002 déjà, le Conseil d'Etat répondait au Grand Conseil par une lettre que le rachat de l'immeuble paraissait judicieux et que le traitement de la motion 1463 donnerait d'autres éléments de réponse (cf. annexe)

Nous avons maintenant la réponse du Conseil d'État à cette motion. Le Conseil d'État affirme dans sa réponse sa volonté de mettre à disposition les moyens nécessaires pour procéder à cette requalification urbaine. Les acquisitions foncières y sont expressément citées !

C'est donc le moment de passer aux actes car ce serait vraiment un calcul erroné que de croire à un gain en vendant à un privé. En effet, la possession de toutes les parcelles de ce périmètre permet un aménagement coordonné et économiquement plus cohérent.

Certains commissaires, bien que convaincus qu'un meilleur aménagement est nécessaire, baissent les bras devant le manque d'intérêt des acteurs publics interrogés.

Cependant, il faut clarifier ce que certains appellent le manque d'intérêt. En effet, la commune de Vernier et FPLC ont marqué leur intérêt, simplement elles ne peuvent pas acquérir ce périmètre au prix proposé (cf. annexe). Car ces entités ne peuvent pas investir pour un immeuble de rendement alors que ce n'est que le terrain qui les intéresse. Ce n'est donc que le différentiel qui doit être établi. La perte complémentaire pour l'État pourrait s'élever à 2 millions c'est-à-dire à peine 10 % de la perte effective. De plus à long terme la valorisation de ce périmètre peut être bien plus rentable et même dégager un rendement bien supérieur. Nous ne comptons pas évidemment tout le bénéfice que les habitants de ce périmètre pourraient retirer.

On pourrait aussi économiser sur les mesures d'assainissement qui sont actuellement prévues à hauteur de 5 millions, en reconstruisant de manière différente, comme le prouve la construction de l'EMS la châtelaine qui se construit juste en face.

Par ailleurs, des travaux importants et urgents ont été entrepris par la fondation de valorisation et ils seront payés par la fondation. Le refus de ce projet de loi permettrait de valoriser ces travaux ou de mieux répartir leur financement.

Après des discussions nourries l'objet est mis au vote

### **Vote sur les PL 9759 et PL 9760**

**4 non (2 S, 1 Ve, 1 R), 4 oui (2 L, 1 UDC, 1 MCG) et 1 abst. (PDC)**

Mesdames et Messieurs les députés, c'est donc une coalition de NON, de deux types qui vous invite à refuser ce projet de loi d'une part ceux qui voudraient vendre, mais plus cher, et d'autre part ceux qui pensent que ce terrain est utile pour une densification et une requalification urbaine.

Quelle que soit votre opinion, le refus de ce projet de loi a l'immense mérite de remettre les compteurs à zéro. Il permettrait de prospecter soit pour trouver un nouvel acquéreur, soit pour transférer ces actifs à une autre entité publique. De plus, il réinitialise le droit de préemption sur ces objets.

La majorité de la commission vous invite donc à refuser ce projet de loi

## **Projet de loi (9759)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 4637, plan 20, de la commune de Vernier**

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 800 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 4637, plan 20, de la commune de Vernier

### **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 (9760)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les parcelles 1927 et 1928, plan 20, de la commune de Vernier**

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 6 900 000 F les immeubles suivants :

Parcelles 1927 et 1928, plan 20, de la commune de Vernier

### **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**

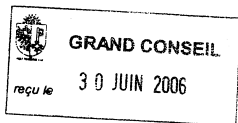
La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

ANNEXE

---

**FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF**


---



GRAND CONSEIL	
Expédié le: 30.06.06	Visa: <i>acc</i>
Président	2 Députés (100)
Commissaires	4 Bureau
Secrétariat	4 Archives
Commission:	<i>Fondat. BCGe</i>
Procès-verbaliste:	<i>dc Lutat</i>
Copie à:	
Divers:	

Service du Grand-Conseil  
 Commission de contrôle de la fondation de  
 valorisation des actifs de la BCGe  
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
 Case postale 3970  
 1211 Genève 3

Genève, le 29 juin 2006

V/réf. :  
 N/réf. : FB/CU/cv  
 Affaire traitée par : Mme Camille Vetsch et DC

**Concerne :** vente par la FVABCGe des immeubles sis rue Jean-Simonet 7-9, parcelles 1927, 1928, 4636 et 4637, feuille 20, de la commune de Vernier

Mesdames, Messieurs les député(e)s,

Nous vous informons que notre Fondation a étudié plusieurs variantes de mise en valeur des immeubles et parcelles mentionnées en titre et dont la vente a fait l'objet des projets de loi n° 9759 et 9760, lesquels sont en cours d'examen par votre commission, en particulier une démolition reconstruction à moyen terme.

Dans le cadre du développement de ce périmètre, nous avons rencontré le 22 courant Messieurs Laurent BECK et Nicolas ROLL, respectivement Vice-Président et Secrétaire de la Fondation des maisons communales de Vernier.

Ils nous ont indiqué que la Commune de Vernier est propriétaire de la parcelle 3706 et qu'elle a fait valoir son droit de préemption lors de la vente de la parcelle 2300. La parcelle 3706 sera cédée à la Fondation communale tandis qu'un droit de superficie lui sera octroyé sur la parcelle 2300. Un PLQ, n° 29247, englobant les parcelles 2291, 2299 et 2300 est en force depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

Ces deux entités sont prêtes à s'engager dans un développement qui intégrerait également les parcelles vendues par la FVABCGe.

Un nouveau plan localisé de quartier devrait donc être élaboré sur un périmètre élargi.

---

**FOUNDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF**

---

Actuellement notre Fondation est arrivée à la conclusion qu'il était difficile d'envisager un achat à hauteur de CHF 7'700'000.-- puis de rentabiliser en réalisant, même partiellement, des logements d'utilité publique à moyen terme.

L'intérêt porté par un privé à cette acquisition nous laisse penser, que le prix payé par celui-ci, ne permettra pas une amélioration sensible de la qualité de vie des logements et fera perdurer une situation que peu de personnes souhaitent.

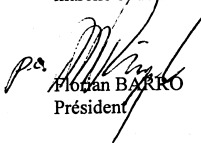
De plus, nous avons demandé qu'une rencontre soit organisée entre Messieurs David HILER, Président du département des finances et Mark MULLER, Président du département des constructions et des technologies de l'information, des représentants de la FVABCGe et de notre Fondation. Cette séance devrait avoir lieu avant la fin de l'été et devrait permettre de faire le point de la situation sur le projet de loi n° 9431 (création d'un Fonds d'investissement complémentaire), car la mise à disposition d'un tel fonds nous permettrait de développer ce périmètre conformément à notre mission.

Compte tenu de ce qui précède, nous demandons à votre commission d'attendre jusqu'au traitement de ce projet de loi par le Parlement avant de rendre sa décision sur l'aliénation de ces immeubles. De plus il est à rappeler que, pendant cette période, la FVABCGe perçoit des loyers qui, sans engager les travaux de restauration nécessaires, permettent une rentabilité correcte.

Ce délai supplémentaire nous permettra également d'affiner, avec les acteurs publics, les options stratégiques opportunes.

Nous demeurons bien volontiers à votre disposition pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire et vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs les député(e)s, nos salutations respectueuses.

Fondation pour la promotion de logement bon  
marché et de l'habitat coopératif

  
Florian BARRO  
Président

Claude Uldry  
Membre



Annexes : Plan du périmètre  
Projet d'aménagement de 1958  
PLQ 28057 de 1989  
PQ 29247 de 2003







RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

LE CONSEILLER D'ÉTAT

chargé du département de  
l'aménagement, de l'équipement  
et du logement

Rue David-Bufour 5  
Case postale 22  
1211 Genève 6  
Téléphone (41-22) 327 49 40  
Télécopieur 328 43 82

N/rét : P/hj

Genève, le 28 juin 2002

Madame Stéphanie RUEGSEGGER  
Commission Contrôle de la Fondation  
de valorisation des actifs de la BCGe  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 GENEVE 3

Concerne : Dossier N° 672, rue Jean-Simonet 7-9, Vernier

Madame la Présidente,

Pour faire suite à votre courrier du 14 juin 2002, je vous prie de trouver en annexe copie d'une note que m'a adressé le 27 juin 2002, M. Gilles Gardet, directeur de l'aménagement. J'adhère tant à l'analyse qu'aux conclusions de M. Gardet. Etant toutefois précisé qu'il est difficile, aujourd'hui, de faire une proposition d'achat ferme sans que les options d'aménagement soient prises préalablement car la valeur du terrain et des bâtiments s'en trouve largement influencée.

Ainsi, les réponses à vos questions sont les suivantes :

1. le Conseil d'Etat n'envisage pas de déposer prochainement un projet de loi de déclassement et ne l'envisage, à terme, que pour autant qu'une étude d'aménagement sur un périmètre plus vaste en démontre la nécessité.
2. Un rachat de l'immeuble par l'Etat paraît judicieux, la valeur de la transaction ne pouvant cependant être déterminée qu'après prise de décision quant aux principaux paramètres d'aménagement.

Le traitement par votre Grand Conseil de la M 1463 est évidemment susceptible d'apporter encore d'autres éléments au débat dont il conviendra de tenir compte.

En espérant de la sorte avoir répondu à votre courrier du 14 juin 2002, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes sentiments distingués.

Laurent MOUTINOT

Annexe : ment.

*Date de dépôt : 15 novembre*  
*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Eric Stauffer**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Une fois n'est pas coutume, le MCG, les Radicaux, les Libéraux et l'UDC défendent la vente d'un immeuble dont est l'objet le présent projet de loi.

De quoi s'agit-il ?

De plusieurs parcelles de 745 m<sup>2</sup> chacune, où sont érigées deux immeubles d'habitation, de trois étages sur rez, contigus et identiques (No B880 et B881), dont le volume s'élève à 10 000 m<sup>3</sup> par immeuble, et la surface brute de plancher habitable à 2703 m<sup>2</sup>.

D'autres parcelles, No 1927 et 1928, dépendent la copropriété de la parcelle No 4636 de 2714 m<sup>2</sup>, laquelle est issue de la division précitée, porte No 4637 de 1770 m<sup>2</sup>. Ces deux nouvelles parcelles représentent d'une part la surface du parking extérieur à l'ouest des bâtiments, et d'autre part la surface de verdure située à l'est des immeubles.

Les parcelles se situent en bordure de l'avenue de l'Ain, en prolongement du Pont Butin. Fortes nuisances dues au bruit de la circulation.

La construction est de mauvaise qualité et ne pourra être maintenue en état qu'aux prix de frais d'entretien extrêmement élevés. En particulier, l'extérieur des immeubles est en très mauvais état.

On dénombre pour chaque immeuble 18 x 2 pièces, 15 x 3 pièces, et 8 x 4 pièces en duplex, soit un total de 41 appartements par bâtiment.

Quant à la parcelle No 4637 de 1770 m<sup>2</sup>, elle consiste en une surface de verdure triangulaire située à l'est des immeubles.

Le dossier a été présenté la première fois à la Commission en 2004, une deuxième fois en mars 2005, et déjà la Présidente de l'époque signalait s'être entretenue avec un représentant de la FPLC, qui pourrait être intéressé par cet objet.

Plus d'un an et demi après, la FPLC n'a toujours pas répondu, faut-il attendre encore une décennie pour que le service immobilier de l'état de la ville daigne répondre ? Combien cela coutera-t-il aux contribuables ?

Lors des travaux de commission, nous avons à peu près tout entendu, d'exiger un droit de réméré de l'acheteur potentiel, de prolonger la promesse de vente signée par ce dernier. En résumé tout et n'importe quoi pour retarder la vente de ces objets.

En conclusion, nous pouvons certifier que la FPLC a eu une très longue période pour se déterminer, que jamais cette dernière n'a fait montre d'intérêt, ne serait-ce que par une lettre, qu'à notre connaissance il n'y a pas eu non plus d'offre supérieur pour l'acquisition de ces objets. Mise à part quelques marques d'intérêt non chiffrées, par conséquent ces arguments sont non pertinents en l'état.

En revanche nous avons un engagement notarié pour l'achat de ces objets. Il n'y a donc aucune objection de refuser la vente de ces biens aux prix définis jadis par la Commission.

Que nous dit la majorité ? Que des offres d'un montant supérieur sont parvenues à la Fondation : « ils le savent ». Les écrits signés par le Président de la FondVal attestent pourtant le contraire. Est-ce à dire que la gauche met en doute l'intégrité de la FondVal, ou encore que la FondVal ne fait pas correctement son travail ? Si tel est le cas qu'ils le disent haut et fort.....