

Date de dépôt: 12 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 le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les parcelles 916 et 1370, plan 50, de la commune de Carouge, soit un immeuble commercial sis rue Alexandre-Gavard 28

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et

Messieurs les députés,

Il s'agit d'un immeuble commercial de 5 étages sur rez, établi sur une parcelle de 2'043 m², situé rue Alexandre-Gavard 28 à Carouge. La surface brute de plancher est de 4'353 m², l'indice d'utilisation du sol (IUS) est 2,13.

Cet immeuble est constitué de :

4 locaux artisanaux	861 m ²
7 dépôts entresol et sous-sol	261 m ²
1 loge	28 m ²
5 niveaux de bureaux	2'817 m ²
46 parkings intérieurs	
3 parkings extérieurs	

La Fondation de valorisation avait mis en vente cet objet au prix de 9 700 000 F. Elle a reçu 7 offres atteignant ou dépassant ce prix de vente. Des enchères privées ont été organisées. Elles ont permis d'obtenir un prix de 11 250 000 F. L'opération engendre toutefois une perte de 10 931 000 F, soit 49,2 %.

La Fondation de valorisation précise que ce dossier a été présenté à la CIA, qui a fait part de son intérêt et a présenté une offre – insuffisante – de moins de la moitié du prix obtenu !

La Fondation de valorisation explique que cet immeuble est en partie loué par l'Etat. La Fondation a relancé ce dernier à plusieurs reprises à propos de cet objet. L'Etat a finalement renoncé à acquérir cet immeuble.

Le vote de la Commission :

Pour : 6 (1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)

Contre : 2 (1 S, 1 Ve)

Abstention : ---

La majorité de la Commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter le présent projet de loi amendé.

Projet de loi (10196)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les parcelles 916 et 1370, plan 50, de la commune de Carouge, soit un immeuble commercial sis rue Alexandre-Gavard 28

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 11 250 000 F l'immeuble suivant :

Parcelles 916 et 1370, plan 50, de la commune de Carouge, soit un immeuble commercial sis rue Alexandre-Gavard 28.

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 : 21 février 2008

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Roger Deneys

Mesdames et
Messieurs les députés,

Avec ce projet de vente de l'immeuble situé à la rue Alexandre-Gavard 28, aux Acacias, qui abrite notamment l'Office Cantonal de l'Emploi (OCE), on assiste à une véritable dilapidation des deniers publics et à une démonstration parfaite des errances qui ont accompagné la gestion publique des "casseroles" héritées de la Banque cantonale de Genève, la BCGe.

Cette proposition est donc totalement inacceptable pour les représentants Socialistes et Verts de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe et nous vous invitons en conséquence à refuser ce projet de loi afin d'éviter cette vente.

Une dilapidation des deniers publics

Cet immeuble commercial a été acquis par la Fondation de valorisation le 23 octobre 2003 lors d'une vente aux enchères publiques pour le montant de Frs. 7'700'000 francs, par compensation de créances, le crédit initialement accordé par la Caisse d'Épargne en 1993 s'étant élevé à **18 millions de francs !** Ce rappel historique nous permet une fois de plus de dénoncer l'ampleur de la folie spéculative des années 90, totalement déconnectée de la réalité, à laquelle des banques publiques ont participé avec les conséquences financières que l'on connaît aujourd'hui pour tous les contribuables de ce Canton.

Or, cet immeuble abrite notamment l'Office Cantonal de l'Emploi, qui représente aujourd'hui près de 60% de l'état locatif brut s'élevant à 667'851 francs, **soit 400'000 francs par an à la charge de l'Etat sous forme de loyer.**

Compte tenu de l'état des locaux et des besoins d'aménagements spécifiques, l'Etat de Genève a consenti, en tant que locataire, des travaux à

sa charge d'un montant de 1'500'000 francs, soit 150'000 francs de plus par an à raison d'un amortissement sur dix ans évoqué par la Fondation de Valorisation.

L'Etat de Genève paye donc aujourd'hui au total 550'000 francs par an pour louer le 60% de cet immeuble, soit plus de 2 millions de francs en 4 ans !

Ramené au traditionnel prix annuel par m², ces bureaux sont loués par l'Etat à 171 francs/m², ou 236 francs/m² en incluant les travaux consentis, ce qui est fort correct et même nettement inférieur au prix de bien d'autres locaux loués par l'Etat (on peut penser p.ex. aux locaux du C TI situés à l'avenue de Grand-Pré).

L'Etat aurait donc tout intérêt à mettre l'entier de ce bâtiment à l'intention de ses services et à renoncer dans le même temps à d'autres locations plus onéreuses.

D'autre part, ce bâtiment est situé exactement dans le périmètre du plan stratégique (masterplan) Praille-Acacias-Vernets, soit un secteur au potentiel de développement majeur et donc aussi à la valeur ajoutée future extrêmement importante. Il paraît primordial de conserver les biens publics dans ce périmètre afin d'en maîtriser au maximum le développement et de lutter contre les dérives spéculatives qui ne manqueront pas de voir le jour sans action déterminée des collectivités publiques (action d'ailleurs quasiment inexistante à ce jour).

http://daemap.etat-ge.ch/dael/PDL/Masterplan_PAV/MASTERPLAN_12_1.pdf

Une démonstration parfaite des erreurs de la gestion publique des "casseroles" héritées de la Banque cantonale de Genève

Or, pour maîtriser l'entier du bâtiment et conserver des biens publics, il est évidemment indispensable d'en devenir le propriétaire, ce qui a pour effet également de pérenniser les investissements consentis.

Mais, alors que la Droite genevoise serine à longueur d'année sur la nécessité d'encourager l'accession à la propriété, l'Etat ne met pas en pratique ce précepte, alors même qu'il réaliserait une excellente opération et qu'il maîtrise totalement la situation pour concrétiser rapidement l'opération !

En réalité, nous assistons une fois de plus à la démonstration de l'incohérence intrinsèque de la politique publique voulue par la majorité de Droite de ce Grand Conseil - soutenue ici par le MCG, soi-disant à l'écoute des besoins réels de nos concitoyennes et concitoyens ! - et malheureusement

aussi poursuivie par le Conseil d'Etat dans la gestion des casseroles héritées de la Banque cantonale de Genève.

La Fondation de valorisation, quant à elle, ne peut pas faire ici l'objet de véritables critiques (tout au plus pourrait-on lui reprocher de se plier un peu trop docilement à la vision à court terme de sa mission défendue par la majorité de Droite : "gérer, valoriser et réaliser les actifs" (art. 7 de la loi 8194 du 19 mai 2000 instituant la Fondation de valorisation), sans tenir compte d'éventuels éléments de nature à valoriser encore davantage les actifs dans une perspective plus globale et à plus long terme.

Nous apprenons en effet dans les documents remis par la Fondation de valorisation à notre Commission, que le Conseil d'Etat a bien formulé une offre d'achat pour cet immeuble le 7 janvier 2004, soit 3 mois après le rachat par la Fondation... mais le montant de l'offre était de 7 millions de francs, soit 700'000 francs de moins que le montant auquel la Fondation avait acquis l'immeuble ! On peut douter du sérieux de la proposition et de la volonté réelle du Conseil d'Etat précédent d'avoir voulu acquérir cet immeuble ! Comment en effet imaginer que la Fondation puisse accepter, 3 mois après le rachat du bien et compte tenu de sa mission, de le revendre à perte sans attendre !? Le Conseil de Fondation a donc décliné sans surprise l'offre de l'Etat... pour le proposer sur le marché...

Conséquence : l'Etat – et donc les contribuables – a financé le rachat de cet immeuble pour près de 8 millions de francs, puis l'a loué pour 550'000 francs par an à la Fondation, tout en ayant engagé 1'500'000 francs de travaux pour l'améliorer. Aujourd'hui, la Fondation souhaite le vendre à un acquéreur privé pour la somme de 11'250'000 francs, ce qui occasionne toujours une perte à la charge des contribuables de l'ordre de 11 millions de francs et bien entendu la perte de maîtrise totale sur cet immeuble ! **Il est tout à fait inadmissible que le Conseil d'Etat et la Fondation de Valorisation n'aient pas fait, tant à l'époque qu'aujourd'hui encore, les efforts nécessaires à la fixation d'un prix de rachat acceptable par les deux parties et nous refusons d'assumer les conséquences de ce manque de volonté politique, qui se fait au détriment de l'intérêt public.**

Notons par ailleurs que le Conseil d'Etat a été averti de nos préoccupations depuis fort longtemps, même sans revenir à la législature précédente (seule ma collègue Michèle Künzler en serait capable !) :

Lors de la séance du 1^{er} mars 2006, tenue en présence de M. David Hiler, conseiller d'Etat, il a été notamment indiqué que la Fondation avait attiré l'attention du Conseil d'Etat sur l'intérêt que pouvait représenter ce

bâtiment, que l'Office cantonal de l'emploi souhaitait pour sa part bénéficier d'une certaine pérennité par rapport à l'investissement consenti et qu'il revenait au Conseil d'Etat de décider s'il estimait souhaitable d'acquérir cet immeuble.

A la suite d'une question d'un commissaire socialiste, M. Hiler a précisé plusieurs choses :

- Il a demandé et obtenu du conseil de fondation, dans un délai extrêmement rapide, une information concernant les immeubles administratifs susceptibles d'intéresser l'Etat. Il doit à présent étudier cette liste, de même que M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du département des constructions;

- Quant à l'objet lui-même, le Conseil d'Etat n'a pas d'opposition à ce sujet;

- S'agissant de ce type d'acquisition, le Conseil d'Etat doit toujours procéder à un exercice consistant à examiner d'un côté la résiliation des baux et de l'autre côté l'acquisition du bien;

- Il attend encore un certain nombre d'informations, qu'il entend examiner avec M. Muller au regard de la politique globale du Conseil d'Etat;

- Le Conseil d'Etat doit encore s'assurer de ce que tout le monde pense intuitivement, à savoir que le statut de propriétaire est meilleur marché que le statut de locataire. Il s'agit en particulier de chiffrer la différence de façon générale;

- Il est difficile d'avancer actuellement sans un plan d'ensemble;

- Le Grand Conseil en sera saisi, sous une forme ou une autre, que ce soit pour le logement ou pour les bâtiments administratifs, avant le 30 juin 2006 (sic !);

- Il ne s'agit cependant pas de retarder ou de repousser indéfiniment les décisions de vente;

- Il n'y a pas de position sur l'objet spécifique en question, mais qu'il y a par contre une volonté du Conseil d'Etat de définir une position aussi bien sur le logement que sur les bâtiments administratifs.

Lors de la séance du 8 mars 2006, la Commission a décidé d'écrire au Conseil d'Etat afin de connaître sa position par rapport à une éventuelle acquisition de cet objet, en fixant un délai à la fin du mois d'avril 2006 pour obtenir une réponse.

Lors de la séance du 21 juin 2006, la Commission a auditionné M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du département des constructions.

A cette occasion, un commissaire socialiste a évoqué l'immeuble de la rue Alexandre-Gavard et a demandé s'il ne s'agissait pas typiquement d'une acquisition potentielle pour l'Etat de Genève. Il a également demandé si la liste des immeubles de la Fondation de valorisation pouvant intéresser l'Etat pourrait aussi inclure des locaux administratifs.

M. Mark Muller a précisé qu'il n'était pas prévu d'inclure les locaux administratifs et commerciaux dans cette réflexion. L'Etat s'est en effet engagé dans une étude concernant l'opportunité de construire une cité administrative, l'un des objectifs poursuivis étant de réduire le nombre de locaux loués et de rassembler les locaux administratifs disséminés dans le canton. Il n'y a donc pas de volonté actuelle d'acquérir de nouveaux immeubles administratifs pour les besoins de l'Etat.

Cette dernière prise de position est en contradiction avec celle exprimée par M. David Hiler quelques mois plus tôt et reflète surtout une position dogmatique (pas de volonté d'acquérir de nouveaux immeubles administratifs) sans tenir compte de la réalité (pour Alexandre-Gavard le fait que l'Etat occupe déjà 60% l'immeuble et peut acquérir – puis évidemment revendre par la suite si nécessaire – très facilement le bien en question) et surtout en évoquant une piste qui – si elle s'avère utile et réaliste, ce qui reste à prouver – nécessite dans tous les cas de nombreuses années pour sa réalisation (étude concernant l'opportunité de construire une cité administrative) ! Bref, à nouveau une attitude extrêmement négative du Conseil d'Etat qui revient à empêcher l'acquisition de l'immeuble et la valorisation des investissements déjà consentis !

Ainsi, au prétexte de ne plus acquérir de nouveaux immeubles administratifs et après avoir offert un prix initial manifestement inadéquat, on laisse passer une occasion de réaliser une opération financière et logistiquement très intéressante pour l'Etat de Genève. La logique de la "valorisation" à court terme faisant miroiter un prix d'achat "moins pire" que ceux évoqués dans les premières hypothèses, la majorité de la Commission a estimé qu'il fallait accepter cette vente au prix de 11'250'000 francs, alors que la perte à la charge des contribuables s'élèvera aussi à près de 11 millions de francs ! C'est indécemment compte tenu de la situation de cet immeuble !

Au vu de ce qui précède, la minorité Socialistes et Verts de la Commission vous recommande de refuser ce projet de loi.

PS : Alors que la Fondation de valorisation arrive bientôt au terme de sa mission, j'estime que l'incapacité du Conseil d'Etat et de la majorité de droite du Grand Conseil à favoriser des acquisitions selon des critères d'utilité collective à plus long terme restera certainement un motif d'insatisfaction profonde pour les habitantes et habitants de ce canton, qui sont attachés aux valeurs d'un développement plus durable et plus juste de notre région.