

Date de dépôt : 2 mai 2011

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier

Rapport de majorité de M. Frédéric Hohl (page 1)

Rapport de minorité de M. Eric Bertinat (page 14)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Frédéric Hohl

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances, sous la présidence de M. Eric Bertinat, s'est réunie le 8 décembre 2010 pour mener à bien l'examen du projet de loi 10765.

La commission a été assistée dans ses travaux par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), représenté par M. Mark Muller, Conseiller d'Etat, M. Robert Monin, secrétaire général, M. Pascal Chobaz, directeur des opérations foncières, et M. Pierre-Alain Girard, secrétaire général adjoint. Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M^{me} Marianne Cherbuliez. Que toutes ces personnes soient vivement remerciées de leur précieuse collaboration.

I. Présentation générale

Le projet de loi 10765 a pour objet l'acquisition par l'Etat de deux parcelles de la commune de Vernier, dans la zone industrielle des Batailles, et des constructions existantes.

La superficie de la première parcelle (N° 958) est de 13'635 m² ; celle de la deuxième (N° 4296) de 6004 m². Propriété de GRIMFIR SA, les parcelles accueillent diverses constructions, dont deux immeubles de bureaux, des cabanons (ateliers, entrepôts), les locaux loués par l'association Pro Sport Culture et Loisirs, qui exploite le Moa, un restaurant et un parking à ciel ouvert. En réalité, la seconde parcelle n'abrite que le restaurant, de 950 m², et trois petits cabanons, le reste de la surface étant dévolu au parking.

L'état locatif au 5 novembre 2010 était de 814'538.40 F, soit un rendement brut de 5,82% pour 24 commerces, 28 bureaux et environs 250 places de parcs. Le Conseil d'Etat précise cependant dans son *exposé des motifs* qu'à « l'aune d'un prix d'achat de 14 millions de francs, un état locatif de 1 050 000 générerait un rendement brut de 7,5 %, ce qui paraît acceptable ».

Pour le Conseil d'Etat, le dépôt de ce projet de loi s'inscrit dans le prolongement de deux « actions » récentes :

- l'adoption par le Grand Conseil, le 24 septembre 2010, de la loi 10655 modifiant les limites de zone de diverses parcelles dans le périmètre de la zone industrielle des Batailles, d'une part ;
- l'adoption par le Grand Conseil, le 14 octobre 2010, de la résolution 639 visant notamment à la réouverture du Moa Club et à sa pérennisation ou à son déplacement dans un autre lieu adéquat, d'autre part.

Il faut relever au sujet de la loi 10655 qu'une procédure est actuellement pendante devant la chambre administrative de la Cour de justice. Un plan directeur afférent à la zone de développement industriel des Batailles est par ailleurs en procédure d'adoption. Celui-ci prévoit une densité minimale de 0,5 et des gabarits d'immeubles de 10 mètres au maximum, ce qui représente en principe des constructions à trois niveaux. Sur cette question importante qu'est la valorisation future des terrains, voir ci-dessous le compte rendu des auditions.

Quant à la résolution 639, elle concernait le Moa Club, au cœur d'une polémique ayant donné lieu au dépôt d'interventions parlementaires. Suite au vote du Grand Conseil, l'Etat a rapidement pris contact avec la propriétaire, pour négocier non seulement l'acquisition des parcelles, mais aussi la location des locaux occupés par l'exploitant du Moa Club, pour une période

de 6 mois, laquelle correspond en réalité à la durée estimée par le Conseil d'Etat du traitement par le Grand Conseil de son projet de loi 10765.

Cette opération a modifié les relations juridiques entre les acteurs concernés de la manière suivante : l'association Pro Sport Culture et Loisirs, exploitante du Moa, est devenue la sous-locataire de l'Etat de Genève, qui lui est directement locataire des fameux locaux.

Le bail a été conclu aux mêmes conditions de loyer que le précédent. Ce dernier s'élève à 9250 F par mois, soit 110 000 F par année. Un délai de 6 mois a été accordé à l'Etat pour faire voter la loi d'acquisition des parcelles, soit jusqu'au 31 mai 2011. Au-delà, le loyer sera de 28 000 F par mois, soit 336 000 F par année pour une halle d'une surface d'environ 2800 m². Il s'agit du prix du marché pour un club en zone industrielle (120 F le m²), ce qui rend tout soupçon à l'égard d'hypothétiques loyers « de complaisance » infondé.

En résumé, l'objectif du projet du Conseil d'Etat est double : il vise d'une part à développer la zone industrielle et artisanale afin de participer à reloger les entreprises sises dans le secteur Praille-Acacias-Vernets, dont le déclassement est actuellement soumis au vote du plénum du Grand Conseil, et d'autre part à répondre aux préoccupations en matière d'offre culturelle et de divertissement nocturne.

II. Audition des représentants du DCTI et débat

M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, explique tout d'abord aux commissaires, comme résumé ci-dessus, que le projet de loi porte sur l'acquisition d'un terrain, avant tout, mais ajoute que l'historique de ce projet d'acquisition est aussi lié au dossier du Moa. Il rappelle que c'est à la demande du Grand Conseil que le Conseil d'Etat a recherché une solution pour pérenniser le Moa ; la solution trouvée passe par une acquisition du terrain au propriétaire actuel. La condition que le propriétaire a posée, pour entrer en matière sur la pérennisation du Moa, était que la propriété du terrain passe en d'autres mains que les siennes.

L'Etat a alors estimé qu'il y avait là une occasion à saisir, parce qu'il mène, en direct ou via la FTI, depuis des années, une politique d'acquisition de terrains en zones industrielles et artisanales, afin de pouvoir mener une politique économique et industrielle et de permettre aux entreprises du secteur secondaire, en particulier, de développer ces activités. Il note que c'est pour cette raison que tout le secteur du PAV est en main de la FTI et que des centaines de mètres carré dans le canton sont en main publique, en zones industrielles et artisanales, tout simplement pour permettre à ces

entreprises de s'installer à des conditions économiques particulières ; cela constitue une forme d'interventionnisme étatique assez fort.

M. Muller explique qu'en proposant d'acquérir ces deux parcelles en zone industrielle, ils font en quelque sorte *deux bonnes affaires* : *ils acquièrent à Vernier un grand terrain en zone industrielle et artisanale, ce qui va leur permettre de poursuivre cette politique économique et industrielle ; cela va aussi leur permettre de relocaliser certaines entreprises qui sont aujourd'hui dans le secteur du PAV et d'accueillir d'autres entreprises qui voudraient s'installer sur le canton (nous soulignons)*. De plus, ce périmètre a été déclassé en zone de développement industriel et artisanal récemment. L'administration est en train de revoir le plan directeur de la zone industrielle des Batailles, dans laquelle se trouvent ces terrains, afin de les valoriser. La politique actuelle du Conseil d'Etat consiste à densifier les zones industrielles, qui comportent pour le moment des terrains souvent peu denses voire des surfaces non construites. *La valeur d'estimation du Conseil d'Etat pour ces deux terrains tient compte de cette absence de constructions ; les perspectives de valorisation de ces terrains sont très bonnes, car il va y avoir la possibilité de construire, sur la base du nouveau plan directeur que le Conseil d'Etat est en train d'adopter. Ainsi, la valeur de ces terrains va augmenter*, raison pour laquelle le gouvernement a estimé que c'était une bonne affaire de se porter acquéreur de ces terrains.

M. Muller précise *qu'il n'est pas question de subventionner le Moa*. Le propriétaire est toujours le même, le loyer est identique, l'Etat est locataire du bâtiment dans lequel se trouve le Moa et il a sous-loué aux mêmes conditions les locaux à l'association Pro Sport Culture et Loisirs, qui exploite le Moa. Il en va ainsi car les relations entre l'association et le propriétaire sont extrêmement dégradées. Les loyers du bail principal et de la sous-location sont identiques, de sorte que l'Etat n'a aucune charge ; de plus, ce loyer est le même que celui précédemment convenu entre le propriétaire et l'association.

Il explique encore que, si l'Etat acquiert ces terrains, il sortira de ce système à double niveau ; le Conseil d'Etat a déjà mené des négociations avec l'association qui exploite le Moa, dans le but d'augmenter le loyer puisqu'il est question de réévaluer la valeur locative, ce qui va augmenter encore le rendement de l'investissement proposé.

Plusieurs commissaires de différents groupes disent s'interroger sur le prix d'acquisition, de 700 F le mètre carré, puisque le prix des terrains industriels est aujourd'hui d'environ 250 F le mètre carré. Ces mêmes commissaires s'interrogent également sur l'actuelle sous-densification de cette zone industrielle et sur son développement futur.

Sur la question du prix, M. Muller explique que le gouvernement est parti d'une valeur du terrain de 250 F/m², à laquelle a été ajoutée la valeur des constructions, en tenant compte du rendement. En effet, dans une estimation immobilière, le rendement locatif est une donnée de base.

Quant à la densification, M. Muller confirme que le Conseil d'Etat a décidé de densifier les zones industrielles. Dans les projets de construction en zones industrielles et artisanales, il s'agit désormais systématiquement d'objets à deux étages, contrairement à ce qui se faisait jusqu'à maintenant sur un seul étage. Le Conseil d'Etat met dans ce sens une pression forte sur les entreprises qui veulent construire en zones industrielles et artisanales ; ainsi, dans la grande majorité des cas, il arrive à obtenir des entreprises qu'elles construisent sur deux étages, ce qui valorise les terrains.

De plus, il répond qu'en fonction du type d'activité de l'entreprise, il faut des accès pour les véhicules, lesquels sont plus compliqués à réaliser au-delà du premier étage ; il y a aussi des questions de poids.

Un commissaire (Ve) demande alors pour quelle raison, dans le budget 2011, ce crédit s'est trouvé sous « loisirs et divertissement » et non sous « FTI ».

M. Muller indique que la rubrique budgétaire était clairement une erreur due à l'urgence de l'adoption de ce projet de loi et qu'elle a déjà été dûment rectifiée sous la politique publique « L : Economie » par la Commission des finances lors du vote sur le projet de budget 2011.

Un commissaire (S) se félicite du fait que ce projet, s'il aboutit, permettra certainement de garantir la pérennité d'un établissement nécessaire à Genève comme le Moa. Il aurait souhaité une telle attitude dynamique du Conseil d'Etat à l'époque de RHINO, laquelle aurait ainsi permis de sauver un autre lieu de culture alternative en ville. Il regrette, dans l'exposé des motifs, le manque de précision sur les autres activités qui se déroulent sur ces parcelles et souhaite connaître l'implication éventuelle de la FTI ; il n'avait pas en tête que l'Etat gèrerait directement l'utilisation de ces parcelles. Il demande quel sera le projet pour l'exploitation de ces parcelles et s'il y aura un droit de superficie.

M. Muller explique que le Conseil d'Etat a souhaité déposer un projet de loi par souci de transparence. Il aurait pu demander à la FTI d'acheter ces terrains sans que cela ne passe devant le Grand Conseil, comme il en va régulièrement puisque la vocation de la FTI est précisément d'acheter des terrains en zones industrielles. Aujourd'hui déjà, la majorité des terrains propriété de l'Etat en zones industrielles et artisanales est gérée par la FTI, à

laquelle l'Etat confie des mandats. Il en ira de même pour les terrains concernés par ce projet de loi.

Un commissaire R demande, avec ce plan d'achat à 700 F/m², si l'Etat aura plus tard encore une possibilité d'amélioration de ce prix au m², ou s'il s'agit d'un prix plafond.

M. Muller précise que l'Etat ne va en principe pas revendre ces terrains, qui vont prendre de la valeur grâce à la densification qui va être opérée dans le cadre du plan directeur des Batailles. Il y a donc bien un potentiel d'augmentation de la valeur.

Un commissaire MCG annonce qu'il ne « partage pas tout à fait » les avis exprimés jusqu'ici et affirme que le Moa n'est plus une association à but non lucratif mais désormais une Sàrl à but lucratif. Il annonce que pour le MCG, ce n'est pas acceptable.

M. Muller précise que le partenaire contractuel de l'Etat est bien une association et non une Sàrl.

Un commissaire MCG trouverait intéressant de connaître la base sur laquelle a été réalisé le calcul pour le rachat. Il trouve excessif d'arriver, pour un terrain industriel, à un prix de 700 F/m², sachant que, pour pouvoir utiliser ce terrain, il faudra démolir les constructions actuelles. Il trouve cela d'autant plus gênant que, dans la politique de « sagesse » de Genève, la FTI travaille surtout sur des locations, des mises à disposition de terrain et des droits de superficie ; or, si l'Etat acquiert des terrains pour une valeur aussi élevée, le droit de superficie va être totalement décourageant pour nombre d'entreprises. Il trouve qu'il y a ici un dérapage, car l'Etat a toujours limité les prix des terrains autour des 150 F/m² ; c'est un mauvais exemple, car on est loin de la valeur susmentionnée. Sur cette question, il souhaite donc connaître la politique envisagée pour l'avenir, et comment il est possible d'expliquer aux gens qui ont des terrains, qui vont devenir industriels, que l'Etat peut payer 750 F/m² alors que les propriétaires actuels ne peuvent pas dépasser 150 F à 200 F/m². Selon lui, il y a là une inégalité de traitement.

M. Muller répète que l'Etat n'achète pas le terrain à 750 F/m². Il explique que, dans une expertise immobilière, au prix du terrain est ajoutée la valeur des constructions, pour avoir une valeur intrinsèque. Il s'agit donc de la méthode consistant à utiliser la valeur de rendement, puis à faire une moyenne entre les deux et à la pondérer en fonction de la nature de l'objet, pour ensuite arriver à la valeur. Ce chiffre n'est ensuite pas divisé par le nombre de m² pour arriver à un montant par m² ; ce n'est donc pas cela qui se fait dans les estimations immobilières. Comme rapporté plus haut, le Conseil d'Etat a pris une valeur de l'ordre de 250 F/m², à laquelle a été ajoutée la

valeur des constructions ; il a aussi été procédé à un calcul des rendements, d'où ce chiffre de 700 F/m².

Il ajoute que la politique menée par la FTI est la bonne ; elle a la charge de remettre des surfaces en droits de superficie ou sous forme de loyers à des entreprises. Cette politique consiste à mettre à disposition des surfaces à des loyers abordables, pour des entreprises du secteur secondaire essentiellement ; la FTI y parviendra parfaitement s'agissant de ce site, d'autant plus qu'il y a un potentiel à bâtir qui ne nécessitera pas forcément de démolir et qu'il y a par ailleurs des surfaces nues.

Un commissaire (L) pense qu'il serait intéressant de savoir qui est sur la parcelle, en dehors du Moa. L'Etat va acheter ce terrain mais, à terme, il n'y aura plus de dancing puisque ce sera une zone industrielle en tant que telle, d'où l'intérêt de connaître l'ensemble des intervenants.

Un commissaire (MCG) lit l'extrait du Registre du commerce au sujet du Moa. C'est une Sàrl fondée le 27 août 2009, avec un capital de 20 000 F, sise 22, chemin des Batailles, 1214 Vernier, et il souhaite savoir comment les fondateurs de cette société ont pu l'inscrire comme étant domiciliée au 22, chemin des Batailles puisque, pour ce faire, il leur faut avoir fourni un bail. Puisque le bail avait été passé avec l'Association des amis de la musique électronique, laquelle exploite la buvette du Moa, il se demande comment la Sàrl a pu être enregistrée au Registre du commerce sans qu'un bail à loyer n'ait été fourni. Il pense qu'il conviendrait d'investiguer aussi sur ce point.

M. Girard explique que les baux de l'ensemble des bâtiments sont au nom de l'association Pro Sport Culture et Loisirs, qui confie ensuite l'exploitation à d'autres sociétés, dont l'AME (Association pour les amateurs de musique électronique), qui était jusqu'à ce jour au bénéfice de l'autorisation d'exploiter le Moa. Le propriétaire avait souhaité, en accord avec les services de l'Etat, que les propriétaires de Pro Sport Culture et Loisirs constituent une Sàrl, raison pour laquelle cette Sàrl a été inscrite au Registre du commerce et domiciliée au chemin des Batailles. La Sàrl n'a pas pu reprendre formellement les activités des diverses associations en raison de la situation conflictuelle entre le propriétaire et les locataires, mais cela n'a pas d'incidence sur la validité tant des baux, que de l'exploitation des lieux et de la Sàrl elle-même.

Un commissaire (S) note qu'à l'article 2 du projet de loi, la rubrique équipement correspond au terrain et se monte à 5 millions, ce qui fait bien 250 F/m² pour le terrain ; il y a, par ailleurs, 9 millions pour le bâtiment.

Il rappelle que le Grand Conseil a voté une résolution en faveur de la sauvegarde d'un établissement en particulier et que le Conseil d'Etat prend

des dispositions pour mettre en application les décisions du Grand Conseil ; les députés peuvent s'en féliciter. Il ajoute que cela représente une opération intéressante, à terme, pour les zones industrielles, ce qui est une bonne chose. Reste peut-être la question du prix d'acquisition ; il pense que ce prix est un peu supérieur à ce qu'il devrait être mais que ce surcoût est lié à l'urgence, car il est demandé au gouvernement de traiter de ce dossier en urgence. Enfin, il estime que le Conseil d'Etat agit en toute cohérence avec les décisions du Grand Conseil.

Un commissaire (R) abonde dans ce sens : il aimerait que les commissaires sortent de ce débat sur le Moa ; chacun a bien compris que le loyer allait être fortement réévalué. Ainsi, s'il est dans les prix du marché, la forme juridique de l'entité concernée importe peu ; que ce soit une association, une SA ou une Sàrl, c'est sans pertinence.

Un commissaire (L) va dans le même sens que ses préopinants ; ce qui importe n'est pas la forme juridique des cocontractants mais l'acquisition de terrains dont l'Etat a besoin pour reloger des gens. Cette acquisition est utile et importante et, si elle peut répondre à des résolutions et motions qui ont été débattues au Grand Conseil, alors c'est tant mieux. Il ne croit pas qu'il y aura d'autres locataires du type du locataire actuel, qui va payer un loyer dont l'augmentation a été prévue. Il ajoute qu'il n'est actuellement pas si simple de rentabiliser un loyer qui sera fortement réévalué. Son groupe ne peut ainsi que saluer le fait d'optimiser cette zone par une location qui se fera, par la suite, par des droits de superficie ; peu importe qu'il soit une Sàrl, une SA ou une association, pourvu qu'il paie son loyer.

M. Chobaz répond que la FTI participe, avec l'Office de l'urbanisme, à l'élaboration d'un plan directeur de la zone, lequel prévoit une densification. Il n'y a pas de calcul exact du taux d'utilisation actuel du sol. Il y a deux parcelles, dont l'une est largement occupée au sol et dont l'autre est relativement libre. Il relève que la densité se situe largement en dessous de 1, en prenant les deux parcelles ensemble. L'objectif consiste dès lors effectivement à créer des étages supplémentaires, de manière à pouvoir densifier. Il n'est pas possible de donner aujourd'hui l'objectif de densification ; le déclassement a été voté il y a quelques semaines et le plan directeur de la zone est en cours d'élaboration ; c'est en vertu dudit plan que les objectifs pourront être donnés.

III. Votes de la commission

Vote en premier débat

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 10765.

L'entrée en matière du PL 10765 est acceptée par :

Pour : 9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L)

Contre : 2 (2 MCG)

Abstentions : 4 (3 Ve, 1 UDC)

Le président soulève alors une difficulté, à savoir que ce projet de loi porte sur 14 millions alors que la Commission des finances a amendé le budget 2011 en le mettant à zéro.

Un commissaire (MCG) demande comment agir techniquement, puisque le budget a été voté.

Un commissaire (L) relève que le budget qui sort de cette commission est indicatif, car c'est le Grand Conseil qui, au final, le vote. Il est d'avis que, puisque les commissaires ont voté un amendement et que ce projet les amène à revenir en arrière, c'est au Conseil d'Etat de remettre cela en forme.

Vote en deuxième débat

Le président met aux voix l'article 1 « Crédit d'investissement ».

L'article 1 « Crédit d'investissement », est accepté par :

Pour : 9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L)

Contre : 3 (1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 3 (3 Ve)

Le président met aux voix l'alinéa 1 de l'article 2 « Budget d'investissement », qui est modifié conformément à ce qui a été fait lors de l'étude du budget et dont le texte est désormais le suivant :

«¹Ce crédit sera inscrit au budget d'investissement en 2011 sous la politique publique L – Economie »

L'alinéa 1 de l'article 2 « Budget d'investissement », tel qu'amendé, est accepté par :

Pour : 12 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG)
 Contre : –
 Abstentions : 3 (3 Ve)

Un commissaire (MCG) propose un amendement à l'alinéa 2 de cet article, pour en rester au prix de 250 F/m², soit 5 millions de francs en tout. Il souhaite supprimer la partie dédiée à la construction puisque la construction actuelle est vraisemblablement à raser. Le texte a la teneur suivante :

« ² Il se décompose de la manière suivante :
 - Equipement (rubrique 05.04.09.00 5000) 4 909 750 F
 Total 4 909 750 F »

L'alinéa 2 de l'article 2 « Budget d'investissement », tel qu'amendé par le MCG, est refusé par :

Pour : 3 (1 UDC, 2 MCG)
 Contre : 9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L)
 Abstentions : 3 (3 Ve)

L'article 2 « Budget d'investissement », tel qu'amendé, est accepté par :

Pour : 9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L)
 Contre : 3 (1 UDC, 2 MCG)
 Abstentions : 3 (3 Ve)

Le président met aux voix l'article 3 « Financement et charges financières ».

L'article 3 « Financement et charges financières » est accepté par :

Pour : 9 (2 S, 2 PDC, 2 R, 3 L)
 Contre : 2 (2 MCG)
 Abstentions : 4 (3 Ve, 1 UDC)

Le président met aux voix l'article 4 « Amortissement ».

L'article 4 « Amortissement » est accepté par :

Pour : 8 (2 S, 2 PDC, 1 R, 3 L)
Contre : 2 (2 MCG)
Abstentions : 4 (3 Ve, 1 UDC)

Le président met aux voix l'article 5 « Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève ».

L'article 5 « Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève » est accepté par :

Pour : 8 (2 S, 2 PDC, 1 R, 3 L)
Contre : 2 (2 MCG)
Abstentions : 4 (3 Ve, 1 UDC)

Vote en troisième débat

Le président met aux voix le PL 10765 dans son ensemble.

Le PL 10765 dans son ensemble, tel qu'amendé, est adopté par :

Pour : 8 (2 S, 2 PDC, 1 R, 3 L)
Contre : 3 (1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : 3 (3 Ve)

IV. Conclusion

La majorité de la commission a accepté ce projet de loi en se réjouissant qu'il puisse participer à reloger les entreprises sises dans le secteur Praille-Acacias-Vernets et ainsi contribuer à la concrétisation, cruciale pour Genève, du PAV.

Les commissaires ont estimé *a priori* que le prix de cette acquisition était assez élevé. Il convient toutefois de souligner que le prix d'achat apparaît en réalité plus raisonnable lorsque l'on considère que les constructions en cause génèrent aujourd'hui déjà un état locatif et que, même si elles devaient être démolies, leur valeur ne peut être ignorée lors du calcul du prix. Par ailleurs, les nouvelles constructions offriront une meilleure utilisation du sol : la densité augmentera en effet ces prochaines années, et avec elle la valeur des terrains, dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur en cours d'élaboration. Il faut relever enfin que cette vente engendrera des recettes

fiscales conséquentes pour l'Etat, au titre de la taxation sur la plus-value foncière, ainsi que la liquidation de la société immobilière venderesse.

Enfin, même si ce n'est pas la fin première du projet, l'exploitation du Moa Club pourra être poursuivie, ce qui est de bon augure au vu de la volonté du Grand Conseil et du Conseil d'Etat d'agir rapidement en matière d'offre culturelle et de divertissement nocturne.

Projet de loi

(10765)

ouvrant un crédit d'investissement de 14 000 000 F pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 14 000 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition des parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier.

Art. 2 Budget d'investissement

¹ Ce crédit sera inscrit au budget d'investissement en 2011 sous la politique publique L – Economie.

² Il se décompose de la manière suivante :

| | |
|--|---------------------|
| - Construction (rubrique 05.04.08.00 5040) | 9 090 250 F |
| - Equipement (rubrique 05.04.08.00 5000) | <u>4 909 750 F</u> |
| Total | 14 000 000 F |

³ L'exécution budgétaire de ce crédit sera suivie au travers de numéros de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt dans le cadre du volume d'investissement « nets-nets » fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

Art. 4 Amortissement

L'amortissement de l'investissement lié aux bâtiments est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement. L'investissement lié au terrain ne donne pas lieu à amortissement.

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Date de dépôt : 10 mai 2011

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Eric Bertinat

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le 8 décembre 2010, les membres de la Commission des finances ont écouté avec beaucoup d'attention les explications données par le conseiller d'Etat Mark Muller sur ses intentions d'acquérir les deux parcelles N° 958 et 4296 de la commune de Vernier.

Avec beaucoup d'attention puisque c'est sur l'une de ces deux parcelles que se situe le MOA Club, cette discothèque qui était au départ une association de *paintball* passant par une association à but non lucratif pour la réinsertion des adolescents pour finir enfin en un lieu de culture alternatif à succès, puisqu'un demi-million de jeunes s'y pressent chaque année.

Mais ni les loyers, ni la sécurité, ni les autorisations n'ont été adaptés, ce qui a conduit le gouvernement à fermer le MOA Club. A noter qu'un rapport de la Cour des comptes a relevé d'importants dysfonctionnements et mis en lumière le rôle très accommodant de certains magistrats. Tout cela a conduit l'actuel propriétaire à ne plus vouloir entendre parler de cette discothèque qui a défrayé l'actualité tout au long de 2010.

De quoi émouvoir une partie de ce parlement à la veille des élections municipales. L'Entente, toujours aussi « d'jeune », a déposé une résolution (R 639), signée par Mme et MM. Olivier Jornot, Antoine Barde, Frédéric Hohl, Roger Deneys, Fabienne Gautier, Fabiano Forte, Guy Mettan, Vincent Maitre, Jacques Jeannerat, Serge Hiltbold, René Desbaillets et François Gillet, et intitulée : « Réouverture du Moa Club ». Elle n'a, sur le fond, rien résolu puisque, après de longues discussions en séance plénière, ce texte n'a été renvoyé au Conseil d'Etat que par 43 oui contre 42 non et 2 abstentions. Mais il semble que ce résultat ne reflétant que la division des députés sur cette question suffise pour que le chef du DCTI pense que la solution pour que survive le MOA Club passe obligatoirement par l'achat du terrain. Quel qu'en soit le prix.

Nous pouvons attendre du Conseil d'Etat qu'il fasse de « bonnes affaires ».

L'achat de ces deux parcelles n'est pas une bonne affaire, loin s'en faut ! Son ancien propriétaire les a acquises, le 1er octobre 1998, pour 1,8 million de francs. En treize années, ces deux parcelles en zones industrielles auraient ainsi vu leur valeur multipliée par sept ? Nombreux ont été les commissaires à s'en étonner et ce n'est pas la réponse du chef du DCTI qui va rassurer les rangs de l'UDC. En effet, outre un calcul du terrain, du rendement et de la valeur immobilière totalement discutable (est-ce que la somme de 14 millions de francs ramenée à des proportions moindres, 5 à 7 millions, aurait été rejetée par l'actuel propriétaire ?), en quoi la volonté du Conseil d'Etat de densifier après l'achat de ces deux parcelles doit-elle être prise en compte dans l'acquisition de ce terrain ? D'autant plus que l'Etat entend, pour pouvoir utiliser ce terrain, démolir les constructions actuelles achetées... à prix d'or. L'actuel propriétaire le reconnaît. Dans un article paru dans La Tribune de Genève du 8 octobre 2010, M. Nicolas Granges, représentant du propriétaire, déclare : « L'ensemble du site de 20 000 m² est à rénover ». Alors comment expliquer la somme proposée par le Conseil d'Etat pour acheter ces deux parcelles et leurs bâtiments à rénover et permettre au MOA Club de continuer ses activités qui, pour l'heure, ne sont conciliables avec la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ?

Par conséquent, la décision d'achat elle-même est discutable parce que dans ce dossier trop d'acteurs se retrouvent dans le même camp politique, y compris l'un des deux représentants du parti libéral au sein du Conseil d'Etat, M. Mark Muller, qui n'a pas hésité à faire connaître publiquement son désaccord d'avec ses collègues de l'exécutif. M. Olivier Jornot, chef du groupe libéral, est l'avocat du MOA Club et le principal instigateur de la résolution 639 qui invite le Conseil d'Etat « à poursuivre ses efforts en vue d'une pérennisation de l'exploitation du MOA Club ou de son déplacement en un autre lieu adéquat ». Il semble que seule la première proposition ait été retenue par M. le conseiller d'Etat Mark Muller.

L'UDC n'a pas été le seul parti à s'en émouvoir. Questionné à ce sujet, la réponse de M. Mark Muller mérite d'être relevée : « Genève est une petite République, raison pour laquelle on retrouve souvent les mêmes personnes de qualité (sic) dans les dossiers. »

Enfin, l'UDC ne comprend pas pourquoi, sinon à vouloir régler ce dossier entre initiés, le chef du DCTI n'a pas laissé la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) piloter cet achat. La réponse de M. Muller est, elle seule, tout un programme : « Par souci de transparence. »

Voilà un bien curieux dossier, dans lequel sont mêlés d'obscures liens entre les dirigeants d'un établissement particulièrement rentable et des élus qui ont conduit à vous présenter une dépense que l'UDC estime beaucoup trop élevée. Ce projet de loi mérite au mieux un renvoi en Commission des finances, au pire, un refus d'entrer en matière. Charge à M. Muller de nous prouver qu'il sait être un bon intendant des biens publics et obtenir un prix correct pour ces deux acquisitions.