

Date de dépôt : 12 février 2019

Rapport

de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant l'aliénation des lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 n^{os} 101 à 127 et 5177 n^{os} 101 à 123 de la commune de Lancy, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

Rapport de majorité de M. Christian Dandrès (page 1)

Rapport de première minorité de M. François Baertschi (page 45)

Rapport de seconde minorité de M. Olivier Cerutti (page 47)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christian Dandrès

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des finances a étudié le projet de loi en question, les 3 et 31 octobre, les 14 et 28 novembre et le 12 décembre 2018. Ces séances ont été présidées par M^{me} Frédérique Perler. La commission des finances a été assistée par M. Raphaël Audria.

Les procès-verbaux des séances ont été rédigés notamment par M. Gérard Riedi et M. Aurélien Krause, procès-verbalistes.

Le département du territoire, la FPLC, ainsi que la Régie Brolliet ont notamment été auditionnés à ce sujet par la commission.

Que toutes les personnes ayant contribué à l'étude de ce projet de loi soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Audition de M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières (OCLPF)

M. Dao indique le PL 12319 qui vise la vente, par la FPLC de 50 appartements en PPE dans le cadre du projet des Adrets à Lancy, plus connu sous le nom de Lancy Pont-Rouge.

Ce projet immobilier a été élaboré par la société de valorisation créée avec les CFF. Le Grand Conseil est saisi de cet objet en application de l'article 98 de la constitution qui prévoit que toute vente d'immeuble par des personnes morales de droit public à d'autres personnes que des personnes morales de droit public nécessite le dépôt d'un projet de loi devant le Grand Conseil.

M. Dao rappelle que la FPLC est une fondation de droit public pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif. Cette fondation immobilière est chargée d'acquérir des terrains pour la construction de logements d'utilité publique et le développement de projets.

M. Dao dit que le périmètre fait l'objet d'un PLQ qui vise à l'aménagement du quartier de l'Adret qui comptera en tout 639 logements réalisés en deux étapes. L'Etat avait signé en 2012 une promesse de vente avec les CFF pour ces terrains occupés par des voies ferrées. Ils servaient d'espace de stockage pour les CFF. Un droit d'emption cessible existait au profit de l'Etat. Ce dernier l'a donc cédé à la FPLC pour réaliser le PLQ.

Le projet de loi concerne la vente de 50 appartements situés dans les bâtiments L6 et L8, étant précisé que, dans les autres immeubles réalisés dans le cadre de la première étape, on compte déjà des appartements en PPE en droit de superficie (bâtiments L3 et le L5). Les autres logements sont d'utilité publique. Le lot en entrée de quartier est destiné à du logement pour personnes âgées. La commune de Lancy y dispose également de logements. Cet îlot de quatre immeubles sera principalement géré par les fondations communales de la Ville de Lancy. Il y a également une coopérative et la fondation Nicolas Bogueret. Le projet prévoit en outre l'intervention d'une fondation HBM, d'une autre coopérative. Il restera une réserve à bâtir qui sera certainement réalisée en PPE ou en locatif en fonction de l'évolution du projet.

Le PL 12319 concerne les immeubles L6 et L8 qui sont en pleine propriété. Ce sont 50 appartements qui sont mis en vente à une liste d'acquéreurs figurant dans les documents annexés à l'exposé des motifs. Au total, pour la première phase de réalisation du périmètre (étape 1), 96 logements seront en PPE dont 50 en pleine propriété. Le Grand Conseil doit se prononcer uniquement sur la vente de ces 50 PPE. M. Dao précise que

l'étape 1 concerne la réalisation de 445 logements. A la fin de l'étape 2, le secteur comptera 78% de LUP et 22% de PPE.

M. Dao explique le choix de mettre de la PPE à cet endroit. Il est vrai que c'est un secteur un peu compliqué au niveau des impenses. Il y a eu beaucoup d'impenses liées au fait qu'il y avait des voies ferrées à cet endroit avec de la dépollution et des coûts importants pour le dévoiement, de murs anti-bruit à mettre en place. La PPE n'était pas un but en soi pour la FPLC, mais c'est un moyen d'équilibrer les plans financiers entre la part de logements d'utilité publique puisque c'est son cœur de métier et la part en PPE qui permet de faire ces équilibres financiers. Globalement, il y aura en finalité 22% de PPE sur le secteur et 78% de logements d'utilité publique. Cette part de 78% de logements d'utilité publique a été financée par le fonds LUP pour l'achat de terrains. C'est une opération équilibrée financièrement grâce à la PPE. Une autre vertu de la PPE est un enjeu de mixité sociale pour avoir une diversité de locataires entre les locataires du logement social, des locataires à des loyers plus élevés et à des propriétaires de PPE, avec des PPE en droit de superficie et des PPE en pleine propriété qui permettent aussi de donner accès à des logements à des revenus différenciés en fonction de la catégorie de PPE.

Discussions avec les commissaires

Un commissaire (S) note que le projet de loi porte sur des PPE en pleine propriété, mais il y a aussi des PPE en droit de superficie (ci-après DDP). Il souhaiterait obtenir une confirmation du département quant au fait que les appartements en PPE en DDP peuvent être vendus sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure législative.

M. Dao le confirme, étant donné qu'il ne s'agit pas d'une vente définitive.

Le même commissaire (S) aimerait savoir quelles catégories de LUP sont prévues dans ce secteur.

M. Dao indique que le secteur comptera toutes catégories de LUP : Fondation HBM Camille Martin, Coopérative Cooplog (HM), Fondation Nicolas Bogueret (HLM), la Fondation pour les personnes âgées (IEPA) et la Fondation communale immobilière de Lancy (HLM).

Le même commissaire (S) observe que M. Dao a évoqué des impenses découlant notamment de la dépollution du site. Il souhaite savoir si la cause de la pollution était le stockage des CFF.

M. Dao répond que c'était un site en exploitation ferroviaire. Dans le cadre de la convention de 2012, il avait été convenu une participation des CFF aux frais. Les premiers montants qui avaient été articulés étaient de

16 millions de francs. Ce montant figure dans la convention. M. Dao ajoute que le coût d'acquisition de la parcelle s'élève à 51 millions de francs, toutes impenses comprises, dont 22 millions ont été financés par le fonds LUP pour financer le 78% des projets.

Le même commissaire (S) revient sur ces explications et demande au département de préciser si les 16 millions prévus ont été suffisants pour la dépollution du site ou si ces frais seront principalement supportés par les futurs habitants via les loyers et les prix d'acquisition des logements en PPE.

M. Dao indique que ces 16 millions de francs avaient été convenus dans la convention avec les CFF pour le partage des impenses des dévoiements. Il ajoute que des estimations avaient été faites à l'époque. Ensuite, la FPLC a continué à explorer le site. M. Dao n'a pas avec lui les coûts totaux d'impenses, mais il peut les transmettre à la commission.

Le même commissaire (S) rappelle que le Grand Conseil avait adopté le principe du « pollueur payeur », principe auquel il n'est possible de déroger qu'en cas de disparition du pollueur ou si la cause de la pollution n'est pas attribuable à une personne déterminée. Il interpelle le département sur l'application de ces principes à ce périmètre.

M. Dao fait remarquer qu'on parle d'un accord qui a eu lieu en 2012. Il ne sait pas quel était l'état de la législation en 2012. Aujourd'hui, avec la nouvelle loi de protection de l'environnement, M. Dao sait que ce que la protection de l'environnement regarde, c'est qu'il y ait un accord entre les parties et que la dépollution soit prise en charge. A défaut d'accord, il y a des questions de responsabilité qui peuvent être activées. A la connaissance de M. Dao, cet examen se fait aujourd'hui surtout lorsqu'il y a une transaction. Ce qui est vérifié dans l'acte de transaction c'est que ces frais soient couverts par les frais de transaction d'une manière ou d'une autre, soit par le vendeur, soit par l'acquéreur. Si on devait transposer cette transaction dans le cadre actuel, il semble qu'elle serait tout à fait acceptée avec ce type d'accord.

Le même commissaire (S) demande que le Grand Conseil soit informé des coûts des impenses qui ont été supportés.

Le même commissaire (S) aborde la question de la réalisation de logements en PPE par la FPLC, dont la mission est de réaliser des logements bon marché destinés à répondre au besoin de la majorité de la population. Il rappelle que les appartements en PPE n'entrent pas dans cette catégorie de logements. Il observe cependant que la FPLC avait construit et/ou acquis des logements destinés à la vente, afin de permettre de faciliter le relogement de certains propriétaires de villas situées dans des périmètres à densifier. Il

demande dès lors au département si la construction de ces logements en PPE dans ce périmètre répond à ce besoin.

M. Dao a le souvenir que la FPLC avait prévu cela comme un des critères d'attribution dans un 1^{er} temps pour faciliter les demandes des propriétaires qui voulaient un appartement de remplacement en zone développement pour libérer leur villa. Maintenant, la difficulté de ces projets c'est qu'il y a des questions de temporalité. Il faut que cela tombe au bon moment pour la personne qui souhaite quitter sa villa. En l'occurrence, il n'y a pas eu de transaction de ce type de gré à gré, mais la FPLC s'est gardé quatre appartements sur les 50 pour des futurs échanges d'ici la mise en exploitation de l'immeuble. M. Dao a été informé par la FPLC que deux appartements sont réservés sur les quatre, même si l'accord n'est pas encore finalisé. S'il ne devait y avoir personne pour faire ce type d'échange lors de la mise en exploitation de l'immeuble, ces appartements seraient remis sur le marché. La FPLC n'a pas vocation à garder des appartements en PPE sur le long terme.

Le même commissaire (S) est surpris de cette réponse. En effet, à l'occasion de débats parlementaires concernant des périmètres à déclasser, les milieux immobiliers et le département avaient indiqué que l'un des principaux obstacles à la construction de logements était le refus des propriétaires de villas d'être relogés autrement que dans une nouvelle villa ou dans un logement en pleine propriété. Ce commissaire est dès lors étonné que moins de 10% des PPE dans ce secteur puissent servir à cette finalité.

M. Dao indique que la FPLC s'en est préoccupée comme un critère d'attribution, mais il n'y a pas eu d'opportunité. A un moment donné, c'est une question de temporalité de projets entre le projet de vie des propriétaires de villas par rapport au développement du projet. Il y a toujours cette difficulté à faire concorder les projets de vie des propriétaires de villas qui souhaitent quitter leur villa dans un horizon donné et le chantier qui ne peut pas attendre que le projet de vie de la personne soit coordonné. C'est une problématique à laquelle tout promoteur est souvent confronté.

Un commissaire (MCG) demande sur quelle base les prix ont été fixés au mètre carré et s'il a par exemple été tenu compte de l'estimation du prix des logements à Lancy et, le cas échéant, d'une éventuelle hausse des prix dans la région, étant donné que cela sera valorisé par le train.

M. Dao répond que ces logements sont en zone de développement. Ce sont donc des plans financiers contrôlés par l'office du logement qui détermine les prix. C'est au requérant (FPLC) de proposer un plan de commercialisation de ces appartements et il lui revient de trouver la

mécanique qui lui convient le mieux. En l'occurrence, la FPLC a utilisé les critères usuels que tout promoteur utilise. Il y a un plan financier global qui donne un prix de vente moyen pour tout appartement en fonction des impenses. Dans cette opération, pour la PPE en pleine propriété, le prix moyen est de 6600 F par mètre carré de PPE qui sont ensuite ventilés par appartement en fonction de la situation de celui-ci, en fonction de son orientation, de sa taille, de son balcon, de ses étages, etc. La FPLC poursuit une logique commerciale tout à fait ordinaire. Ce prix de 6600 F est le résultat d'un plan financier qui fait que l'ensemble des opérations de la première étape a pu tourner en équilibrant ce qui a été mis à charge de la PPE et ce qui a été mis à charge des logements d'utilité publique.

Un commissaire (EAG) aimerait savoir, concernant les PPE en pleine propriété et les PPE en DDP, de quel type de propriétaires il s'agit et s'il y a des coopératives par exemple. Dans l'exposé des motifs, il est indiqué qu'une des motivations était d'instaurer un partenariat en vue de l'organisation d'un concours d'architecture et l'attribution d'une partie du terrain à des coopératives.

M. Dao confirme qu'il y a bien, dans ce périmètre, des coopératives. Par ailleurs, une part des terrains a plutôt été réservée pour la PPE, soit en pleine propriété, soit en droit de superficie, surtout pour des questions d'équilibre de plans financiers. Si le plan financier avait tourné sans PPE, il aurait été possible de distribuer davantage aux coopératives.

Ce même commissaire (EAG) estime que la FPLC n'a, a priori, pas pour objectif de vendre des terrains. Il est toutefois vrai qu'une disposition le permet exceptionnellement dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal. Il s'agit de « la marge envisagée par la FPLC à l'occasion de ces ventes [qui] sera utilisée pour atteindre les buts de cette fondation ». Cela veut dire que, finalement, on va dégager plus d'argent via ces ventes que de besoins pour financer le projet lui-même.

M. Dao explique que des promesses de vente ont été signées avec des acquéreurs, conditionnées à l'adoption de ce projet de loi. Ce sont des ventes clé en main. C'est « prix garanti ». La marge « risque et bénéfice » sert à absorber les aléas du chantier. Ce prix a été fixé avec l'autorisation de construire. Les 6600 F par mètre carré de PPE sont fixés dans un budget établi au moment de la délivrance de l'autorisation de construction. Ensuite, il y a la vie du chantier et des imprévus, mais la FPLC va assumer les imprévus avec cette marge. Si ces risques ne se sont pas réalisés, le promoteur obtient un bénéfice plus grand que prévu qui ne reviendra pas aux futurs habitants.

M. Dao indique que cette marge éventuelle est admise dans les pratiques de l'office du logement pour toute opération, quel que soit l'opérateur. On admet des rendements pour les opérations sur les opérations locatives, que cela soit des opérateurs privés ou des opérateurs publics. On admet bien évidemment des marges de risque et bénéfice sur les opérations de PPE. C'est valable pour tout le monde. On n'est pas en train de faire une exception pour la FPLC. Le rôle de l'office est de plafonner cette marge pour éviter des excès et permettre des loyers et des prix raisonnables. Le contrôle se fait via le plan financier, selon le coût de construction définitif. Le prix vendu correspond au coût de construction avec une part de marge.

Un commissaire (PLR) aimerait savoir quels sont les prix au mètre carré de rente qui ont été fixés pour les droits de superficie, si la durée est de 99 ans, quel est le prix du retour à l'issue de ces 99 ans, etc. Il s'agit de savoir si cela a été fait de façon uniforme ou à la tête du client. Cela permettra aux commissaires de faire la comparaison et de se rendre compte de ce que signifient la PPE en droit de superficie et la PPE ordinaire. La comparaison peut être faite sur un logement de trois pièces, quatre pièces et cinq pièces par exemple.

Le même commissaire (PLR) souhaite savoir si M. René Leutwyler figurant en annexe du projet de loi est « l'homme qui valait 3 milliards » selon la *Tribune de Genève*, à savoir la personne qui s'occupait des projets CFF, qui a travaillé à l'Etat de Genève et qui travaille aujourd'hui pour l'entreprise Marti. Il faut voir qu'il a le meilleur appartement. Il se demande si le fait d'avoir été le chef de projet aux CFF et d'avoir piloté le projet a été un critère d'attribution.

M. Dao explique que la FPLC a mis en place un système transparent d'attribution. En tout cas, il n'y avait pas de critère « responsable chez Marti pour les projets CEVA ». Le principal critère était de ne pas être déjà propriétaire sur le canton qui découle de la loi dite « Longchamp ». Il y avait également des critères éliminatoires comme le fait de ne pas vouloir l'habiter (autre exigence de la loi dite « Longchamp ») et de disposer de ressources financières suffisantes. Après, il y avait des critères à points plutôt sur les revenus et sur le taux d'occupation. Ils cherchaient à ne pas mettre des personnes seules dans de grands appartements. La distance domicile-travail représentait également une petite pondération de points. Ces critères attribuaient des points à chaque candidature. La FPLC a, a priori, donné la priorité selon le résultat de cette grille d'analyse.

Le même commissaire (PLR) pense que la FPLC doit consacrer son énergie à produire des logements bon marché et de l'habitat coopératif et ne pas faire de la PPE. Si elle fait de la PPE, elle doit au moins faire de la PPE

qui correspond aux besoins prépondérants de la population et non pas des appartements à 1,5 million de francs. C'est ce qui avait conduit à tous les abus, notamment à La Tuilette où il y avait des appartements à plus de 2 millions de francs. Ce commissaire (PLR) estime que l'Etat peut produire des logements en PPE selon les barèmes de Casatax, qui correspond à la réduction des droits d'enregistrement (F 1 172 986). Au-delà, les logements ne correspondent plus aux besoins prépondérants de la population. Au-delà de cette limite, ce ne sont pas des gens qui ont à être protégés par l'Etat. Ce commissaire (PLR) est particulièrement choqué du fait que la réalisation de logements aussi chers incombe à la FPLC. Il trouve que c'est franchement grotesque.

En réponse aux questions d'un commissaire (S) se demandant quel est le coût de cette promotion immobilière pour l'Etat, M. Dao explique que le tableau financier annexé au projet de loi indique ce que coûte le projet de loi qui vise à aliéner ces lots PPE. Le fait que la FPLC vende des lots PPE ne coûte en effet rien à l'Etat. L'opération dans son ensemble a en revanche coûté à la collectivité, en 2012, lorsque ces terrains ont été achetés aux CFF.

Un commissaire (S) revient sur les déclarations du département qui a expliqué qu'il était nécessaire de réaliser des logements en PPE parce que les impenses sont élevées et pour des aspects de mixité sociale. Il rappelle que la FPLC n'a pas pour vocation à garantir la mixité sociale, mais de créer des logements d'utilité publique. En outre, évoquer la nécessité de faire de la PPE pour garantir la mixité sociale dans ce secteur confine au cynisme. Ce commissaire (S) relève qu'un calcul sommaire permet de conclure que des LUP en HM auraient parfaitement permis de couvrir les impenses. Avec un prix moyen de 6600 F par m² de PPE, pour des appartements de 100 m², avec un rendement net à 4%, les loyers auraient été inférieurs à 2500 F par mois. Il n'y a aucune nécessité de procéder de la sorte.

Un commissaire (PDC) comprend que les LUP vont être transférés à une fondation de l'Etat au bilan de laquelle la vente apparaîtra.

M. Dao explique qu'il y a plusieurs types de LUP. Les immeubles de la fondation communale de Lancy vont être transférés aux fondations en pleine propriété. Concernant la fondation Nicolas Bogueret et Cooplog, la FPLC restera propriétaire et les immeubles seront mis en droit de superficie. Il y a également de la PPE en droit de superficie où la FPLC restera propriétaire du foncier. Même pour les LUP, une part est prévue en droit de superficie qui sera transférée aux fondations.

Le même commissaire (PDC) demande si les 16 millions de francs d'impenses concernent l'ensemble du secteur ou uniquement la parcelle considérée.

M. Dao répond que cela concerne ce développement fait par la FPLC.

Un commissaire (MCG) souhaite savoir si l'un des candidats retenus est René Leutwyler dont les qualités ont été rappelées par un commissaire (PLR). Il aimerait également savoir si Caroline Monod, autre bénéficiaire, est sa fille, étant précisé qu'elle est chargée de l'information du CEVA. Ces attributions sont source d'inquiétude pour le MCG.

M. Dao confirme qu'il s'agit bien de ces personnes, mais que René Leutwyler est employé de l'entreprise générale Marti. Il précise que le Conseil d'Etat aurait pu soumettre un projet de loi pour permettre la vente en pleine propriété de ces logements, avant leur attribution. Il ne l'a pas fait par souci de transparence. Le projet de loi ne vise pas à choisir les acquéreurs, mais porte sur le principe d'aliénation. M. Dao ajoute que la FPLC a mandaté la Régie Brolliet pour effectuer la sélection des candidats. La FPLC n'était pas directement impliquée dans la sélection.

Audition de la FPLC, représentée par M. Damien Clerc, secrétaire général, M. Yves de Coulon et M. Florian Barro

M. Barro indique que le projet de promotion n'est pas encore définitif, mais qu'il s'inscrit dans la lignée d'autres projets d'architecture et d'urbanisme entrepris par la FPLC. Il indique que, dès le début, un certain nombre de logements en propriété par étage (PPE) a été prévu dans le projet. La raison de la présence des PPE est notamment économique, afin de compenser le surcoût important lié au réaménagement ferroviaire. Il indique toutefois que le projet inclut 78% de logements d'utilité publique (LUP). M. Barro souligne que le projet de loi soumis au Grand Conseil intervient en fin de processus d'aménagement du périmètre. En effet, les bâtiments sont pour la plupart en cours de réalisation ou projetés, à l'exception du bâtiment L13 dont la mise à l'enquête n'est pas encore réalisée. Il souligne que les logements en PPE figurent comme charges initiales fixées par l'Etat à la FPLC.

Un commissaire (S) note qu'il est mentionné dans l'exposé des motifs que la FPLC a conservé quatre lots de PPE pour la pratique administrative. Il demande si ce faible nombre de logements conservés découle du fait que la pratique administrative a peu de succès.

M. de Coulon explique que ces lots doivent être vendus ou échangés avant juillet 2020. A cet égard, le conseil de la FPLC a évalué le nombre

d'appartements qui pouvaient être raisonnablement échangés durant cette courte période. Cela signifie qu'il est nécessaire de trouver quatre terrains en moins de deux ans. Dans ce cadre, l'estimation de quatre appartements sur deux ans était convenable.

M. Clerc ajoute qu'à la FPLC, il existe 1,8 poste de négociateurs-acquisiteurs qui ont pour mission de travailler à proposer ces quatre appartements. Durant plusieurs mois, seul un intérêt a été communiqué. Toutefois, il note que plus la construction avance plus l'intérêt augmente. Le nombre de quatre semble réaliste. Il rappelle qu'une opération du même type avait été menée à la rue de la Calle à Onex et que deux appartements avaient dû être mis en location faute d'échanges possibles.

Le même commissaire (S) souligne que la FPLC a une mission particulière qui ne consiste pas à construire des PPE, d'autant moins sur des terrains qui sont la propriété d'une collectivité publique. Il estime que les logements sur ces parcelles devraient répondre aux besoins prépondérants de la population. Or, il constate que tel n'est pas le cas, même en PPE. Certains de ces logements ont des prix d'acquisitions très élevés.

M. de Coulon indique que la mission de la FPLC est de promouvoir la construction de logements sociaux. Toutefois, d'autres missions lui sont également attribuées par la loi. Son rôle est de préparer les terrains afin de les remettre aux entités publiques ou aux coopératives qui ont pour vocation de réaliser du logement social. Cela permet d'intégrer dans un projet, le plus tôt possible, les futurs tributaires de logements sociaux. Dans le cadre de ce projet, il s'agit de la Fondation communale immobilière de Lancy, de la Fondation Nicolas Bogueret et de la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge qui se chargent du logement social. Le programme de PPE résulte d'une volonté de compenser les coûts de dépollution et de démolition liés à la préparation du secteur. Il souligne que la FPLC a également pour mission d'être un opérateur urbain. Dans le cadre de ce projet, la FPLC agit comme tel. En effet, elle participe au développement du quartier au travers de la construction de logement social, en collaboration avec les coopératives tributaires de logements. Il souligne en outre la volonté du Conseil d'Etat de favoriser la mixité sociale en alliant PPE et LUP. En résumé, le projet implique d'une part la nécessité économique de couvrir les frais d'aménagement et d'autre part la promotion de la mixité sociale.

M. Clerc reconnaît la particularité de voir un opérateur public promouvoir la PPE alors que des opérateurs privés construisent des LUP. Il estime que ce projet immobilier implique des aspects positifs, comme une augmentation de 10% de surface de plancher supplémentaire, ou négatifs comme les coûts de la dépollution. Il note que les PPE sont davantage rémunératrices, mais elles

gènèrent des coûts supplémentaires. Enfin, en raison des impenses dues à la rénovation des voies CFF, la PPE s'est imposée comme une solution avantageuse.

Le même commissaire (S) relève que, en sus du prix prohibitif pour la grande majorité de la population, certains logements sont de très grande taille (160 m²). Il estime qu'il eut été opportun, sur des terrains de la collectivité, de ne pas gaspiller du sol avec de telles superficies. Au lieu d'un logement de cette taille, il aurait été souhaitable de réaliser deux logements.

M. Clerc indique que la structure des bâtiments résulte d'un concours d'architectes organisé par la FPLC. Les typologies répondent aux critères de l'office du logement (25 m²/pièce). Il estime qu'une des qualités du projet réside dans la réalisation d'appartements spacieux qui ne comprennent qu'une seule cage d'escalier. Il comprend la question du commissaire (S) qui demande pourquoi il n'y a pas plus d'appartements par étage.

Le même commissaire (S) ajoute que, considérant le plafonnement des loyers, un nombre plus important de logements par étage aurait pu engendrer des recettes supplémentaires et donc couvrir les impenses avec des logements locatifs plutôt que de la PPE.

M. Clerc explique qu'une discussion a eu lieu avec les architectes sur la possibilité d'effectuer davantage d'appartements par plateau. Toutefois, selon les calculs, une seule pièce supplémentaire par étage aurait pu être créée. C'était insuffisant pour créer un logement supplémentaire.

M. de Coulon indique qu'il est nécessaire de considérer tous les aspects du projet. En effet, la proximité avec les voies de chemin de fer (CEVA, triage CFF) et la contrainte en termes d'espace sur lequel il existe une forte densité imposée par le PLQ engendrent des complications en termes d'urbanisme. Ces aspects impliquent la nécessité d'offrir des bâtiments attractifs en raison des difficultés de la zone. A cet égard, les typologies retenues ont été considérées comme les plus appropriées, afin de maintenir la rentabilité des PPE.

Le même commissaire (S) demande des précisions sur le processus d'attribution et sur la commercialisation des appartements.

M. Clerc indique que la FPLC a mandaté un organisme externe pour la commercialisation. A la suite d'un appel d'offres, la Régie Broillet SA a été choisie pour cette tâche. La régie a lancé un projet de commercialisation basé sur des critères précis afin de ne favoriser ni discriminer personne. La FPLC n'est pas intervenue dans le processus d'attribution. Le mode de sélection a été établi à l'aide d'un système de points tel qu'utilisé par l'office cantonal du logement. Les personnes pouvant fournir le taux d'effort minimum

demandé par les banques pour l'obtention d'un crédit, et dont le taux d'occupation était convenable ont obtenu le plus de points. M. Clerc indique qu'il est nécessaire de fournir 20% de fonds propres ainsi qu'un taux d'effort de 7%. Des séances d'informations ont eu lieu avec l'ensemble des copropriétaires, la Régie Broillet et la FPLC. M. CLERC note une multiplicité ethnique et une grande diversité entre les candidats-acquéreurs.

M. de Coulon indique que le Conseil de la FPLC a défini les principes applicables pour l'attribution. Néanmoins, l'exécution du processus d'attribution a été effectuée par le mandataire sous la surveillance de la FPLC. Il souligne que le conseil de la FPLC n'est pas intervenu dans le processus.

Le même commissaire (S) demande quels ont été les critères d'attribution des logements.

M. de Coulon indique qu'il existe des critères éliminatoires et des critères à points. Les critères sont les suivants :

Critères à points :

- le revenu annuel brut du ménage ;
- les fonds propres mobilisables ;
- le taux d'occupation ;
- la distance domicile-travail.

Critères éliminatoires :

- être déjà propriétaire et ne pas vouloir vendre son bien ;
- ne pas vouloir habiter le logement durant dix ans ;
- ne pas disposer de 25% de fonds propres ;
- ne pas disposer de 15% de fonds propres en espèce.

M. de Coulon indique que ces données ont fait l'objet d'un questionnaire, rempli par les acquéreurs. Une note a été donnée à chacun en fonction des réponses, ce qui a permis de classer les futurs acquéreurs.

Le même commissaire (S) demande si les coûts de la dépollution ont été pris en compte dans la négociation sur le prix du terrain avec les CFF.

M. Clerc indique que les coûts estimés de la dépollution étaient dans un premier temps de plusieurs centaines milliers de francs, mais ils sont passés aujourd'hui à plusieurs millions de francs. Des sondages visant à estimer la pollution ont été effectués, mais le résultat a été sous-estimé. Il en ressort que l'étape 1 affiche une pollution inférieure aux prévisions, mais que les coûts

de l'étape 2 ont été largement sous-estimés. Il s'agit d'un remblai pour lequel il est nécessaire de mettre en place 800 pieux afin de stabiliser la structure. Il note que les profits engendrés par une diminution des coûts de l'étape 1 seront réinvestis pour l'étape 2. Ces coûts sont estimés entre 4 et 5 millions de francs.

Un commissaire (MCG) note que le prix de certains appartements dépasse les normes de la formule Casatax dont la limite s'élève à 1,180 million de francs. Il demande pourquoi ces prix sont supérieurs.

M. CLERC explique que la formule Casatax a été prise en compte. Toutefois, le prix des appartements des étages inférieurs a été sous-pondéré alors que celui des appartements des étages supérieurs a été surpondéré. Cela permet à des personnes de revenus différents d'avoir accès à ces logements.

M. Barro ajoute que 95% des logements du projet entrent dans le cadre de la formule Casatax.

Un commissaire (PLR) souligne que le rôle de la FPLC n'est pas de créer des PPE. De plus, il indique découvrir son rôle d'opérateur urbain. Il note que le rôle premier de la FPLC est de promouvoir le logement bon marché et coopératif. Il souligne que pour l'acquisition des appartements les plus chers, un revenu minimum de 250 000 F est requis. Concernant les critères d'attribution, il note que la plupart de ces derniers sont déjà inscrits dans la loi. Il estime qu'il aurait été possible de proposer uniquement des logements locatifs. A titre d'exemple, il constate que le feuillet 101 affiche un prix de 800 000 F pour une surface de 136 m². Avec un rendement sur fonds propres de 4%, cela impliquerait un loyer inférieur à 3000 F. Il demande si ces possibilités ont été évaluées.

M. Barro indique, concernant le choix de la méthodologie de sélection des candidatures, que les difficultés de sélection étaient présentes à la fois vers le bas et vers le haut des candidatures. En effet, il s'agissait d'une part de sélectionner des personnes qui ont suffisamment de moyens pour l'acquisition du logement et d'autre part de ne pas privilégier uniquement les personnes plus fortunées.

M. Barro ajoute que le choix de réaliser de la PPE résulte du cahier des charges fixé par l'Etat. Une partie de la marge prévue sur la PPE permet de financer les travaux de reconversion des voies ferrées, qui sont des travaux d'utilité publique. Il indique que cette marge de 10% n'aurait pas pu être valorisée dans le cadre de loyers. Il donne la parole à M. Clerc pour expliquer les simulations qui ont été faites dans un cas où 100% des logements auraient pris une forme locative.

M. Clerc indique qu'une simulation d'un scénario à 100% de locatifs libres a été effectuée. Il en résultait un prix moyen à la pièce de 8750 F.

M. Barro ajoute que cette piste a été abandonnée. Il indique que sur les 40 millions de francs de logements qui seront vendus, une partie servira à financer les 17 millions de francs pour le réaménagement ferroviaire.

Le même commissaire (PLR) indique n'avoir pas connaissance d'un plafond de revenu dans les critères de sélection. Il demande quels critères ont été retenus pour éviter que des personnes fortunées acquièrent ces biens.

M. Clerc explique qu'un tel critère n'existe pas. Toutefois, il indique que les notes diminuent en fonction des revenus qui se trouvent au-dessus d'une fourchette préalablement établie.

Le même commissaire (PLR) indique que pour les lots affichant les prix les plus élevés, il a été constaté par la commission des finances que certains noms, s'il ne s'agit pas d'homonyme, sont ceux de personnes ayant participé de près ou de loin au projet : le chef de projets des CFF et le chargé de communication du CEVA. Il demande la position de la FPLC à ce sujet.

M. de Coulon explique que l'activité des personnes ne figurait pas parmi les critères de sélection. A cet égard, toutes les personnes, y compris des membres de l'Etat ou des CFF, étaient en droit de postuler. Il indique ne pas connaître ces gens. Il note toutefois deux aspects que soulève cette question. Premièrement, le fait de savoir si ces personnes ont été favorisées, ce qui n'est pas le cas. Deuxièmement, de savoir si des personnes ont été exclues en fonction de leur profil et de leur appartenance à une organisation, ce qui n'est également pas le cas.

M. Barro ajoute que le taux d'occupation n'est pas un critère légal d'attribution d'un appartement pour la PPE. Il a été ajouté pour ne pas attribuer des logements surdimensionnés ou sous-dimensionnés pour les acquéreurs.

M. Clerc indique que la personne évoquée par le commissaire (PLR) ne travaille plus pour les CFF.

Le même commissaire (PLR) demande si les 17 millions de francs de frais évoqués ci-dessus concernent la couverture des voies. Il se demande pourquoi il incombe à la FPLC de mener ce projet de reconversion, car il s'agit d'un projet d'utilité publique.

M. Barro explique qu'il s'agit de la reconversion de la distribution ferroviaire. Au moment de la signature du contrat en 2012, les 17 millions de francs d'impenses ont été pris en compte lors de la négociation. Le prix total se divise entre le prix du terrain de 34 millions de francs et les impenses de

17 millions de francs qui donnent 51 millions de francs. La FPLC a été chargée par le Conseil d'Etat de reprendre cette obligation et de travailler sur des plans financiers qui intègrent les impenses. Le cahier des charges soumis à la FPLC pour la réalisation du projet comprend deux tiers de LUP et un tiers de PPE pour couvrir les frais supplémentaires. Il souligne que le terrain a été évalué initialement à 583 F par mètre carré.

Un commissaire (EAG) constate que la volonté de créer des PPE résulte de considérations financières. Cet aspect entre dans le cadre des buts de la FPLC qui peut « [vendre ses immeubles] exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal ». Toutefois, le but affiché de créer des logements en PPE pour favoriser la mixité ne constitue pas un des buts de la FPLC. Il rappelle que le fait d'avoir un quart de PPE n'augmente pas forcément la mixité sociale. Celle-ci peut déjà exister au sein des LUP.

M. de Coulon explique que la FPLC a agi sur mandat de l'Etat qui avait convenu avec les CFF une promesse de vente. La FPLC a été mandatée par l'Etat pour exercer le droit d'emption et pour réaliser un certain projet.

Le même commissaire (EAG) demande si le fait de créer 22% de PPE répond à l'objectif d'augmenter la mixité sociale.

M. Barro répond que l'ensemble du projet implique à la fois une problématique financière et à la fois une volonté de mixité. Plusieurs scénarios ont été étudiés et la PPE est apparue comme une alternative satisfaisante pour répondre à ces deux buts.

M. Clerc ajoute que les coûts de dépollution sont couverts par le projet de PPE en place.

Ce commissaire (EAG) s'étonne du fait que le bureau chargé des sondages d'évaluation de la pollution du sol n'ait pas vu l'ampleur de celle-ci, sachant que la FPLC parle d'une « structure générale du sol ».

M. Clerc indique avoir demandé à CSD Ingénieurs un rapport explicatif à ce sujet. Ils ont répondu que le différentiel résulte du fait que la législation a évolué, que les sondages ne reflètent pas l'ensemble du terrain et que certaines parties étaient inaccessibles.

Ce commissaire (EAG) souligne que si les coûts de dépollution lors de la vente dépassent largement ceux qui ont été prévus initialement, les CFF auraient pu participer à ces coûts.

M. Clerc indique que les investigations ont démontré que la pollution provient de dépôts d'ammonium présent dans des remblais dont les CFF ne sont pas responsables. Juridiquement, les CFF ne peuvent pas être

attaquables. Cette éventualité n'a pas été intégrée dans le contrat qui n'a pas été négocié par la FPLC, mais pas l'Etat.

Un commissaire (S) indique qu'il ne s'agit pas du premier cas où la FPLC participe à la création de PPE. Il estime que cette action constitue une dérive. Il comprend l'argument financier, toutefois, cela risque de créer un précédent. Il constate qu'en page 5 de l'exposé des motifs, il est indiqué qu'« (...) il sied de préciser que c'est la vente des lots PPE situés dans les deux premiers immeubles cités ci-dessus (bâtiments L6 et L8) qui est concernée par le présent projet de loi, car la vente des logements situés dans les bâtiments L3 et L5 (PPE sur DDP) ne correspond pas à une aliénation définitive (...) ». Il demande si cela signifie qu'une aliénation a été faite sur un terrain en DD et qu'une vente a été faite de terrains qui ne sont pas en DDP, ce qui constituerait un contournement des compétences du Grand Conseil.

M. de Coulon indique que tous les terrains vendus sont en DDP. Toutefois, les promesses de vente en pleine propriété qui ont été initiées sont celles qui sont soumises à la commission dans le cadre du projet de loi. Il n'existe pour l'heure pas d'autres ventes effectuées.

Le même commissaire (S) ajoute que l'exposé des motifs indique en page 6 que « (...) ne correspond pas à une aliénation définitive, telle que visée à l'article 98, alinéa 1, Cst-GE, puisque le terrain demeure la propriété de la FPLC (...) ».

M. de Coulon indique qu'il s'agit des PPE en droit de superficie. Il confirme que ces PPE demeurent la propriété de la FPLC.

Le même commissaire (S) souligne que ce n'est pas le cas pour les bâtiments L6 et L8 qui font l'objet de ce projet de loi.

M. Barro indique qu'il s'agit du premier projet où la FPLC est entendue par le Grand Conseil pour une demande d'autorisation d'aliénation. Il ajoute que dans ses buts, la FPLC est autorisée à vendre des terrains à des propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Il cite à titre d'exemple la coopération avec le secteur privé dans le projet du quartier des Marbriers. Il rappelle que c'est la première fois que la FPLC formule une demande d'aliénation devant le Grand Conseil.

Le même commissaire (S) estime qu'il aurait été préférable de ne pas procéder à une aliénation.

M. Barro indique que dans ce cas, un autre projet de loi aurait dû être voté pour débloquer un crédit 6 à 7 millions de francs pour couvrir les coûts qui n'ont pas été pris en compte par le Conseil d'Etat. M. Barro indique que le

projet a été discuté, ce qui a permis notamment de faire évoluer le nombre de PPE à la baisse.

Le même commissaire (S) demande si la volonté de créer des PPE a été imposée par le Conseil d'Etat ou s'il s'agit d'une décision de la FPLC.

M. de Coulon explique qu'il s'agit d'une décision du conseil de la FPLC, de vendre une partie des immeubles en pleine propriété.

Le même commissaire (S) estime que la FPLC aurait également pu retenir l'autre alternative qui consiste à maintenir la superficie en location tout en demandant un crédit de financement de 7 millions de francs.

M. Barro indique qu'une telle proposition aurait pu être faite. Toutefois, elle aurait probablement soulevé les questionnements inverses, à savoir pourquoi les immeubles n'ont pas été vendus en pleine propriété.

Le même commissaire (S) souligne le prix élevé de certains logements qui peuvent s'élever jusqu'à 1,4 million de francs.

M. Barro rappelle à cet égard que 95% des logements vendus se trouvent en dessous de la limite de la formule Casatax.

Le même commissaire (S) estime que la mixité économique et la mixité sociale sont deux choses distinctes. Il peut exister une mixité sociale sans mixité économique et inversement. Il estime que le fait de réduire la mixité sociale à la simple mixité économique est trop restrictif.

M. de Coulon indique que la définition de la mixité sociale n'est pas du ressort de la FPLC. Il rappelle que le désir de mixité n'est pas un choix de la FPLC. La fondation a eu pour but de mettre en œuvre une décision. Cela l'a conduite à choisir de créer une partie de PPE.

Le même commissaire (S) souligne toutefois que la mixité faisait partie de l'argumentaire de la FPLC en faveur de ce projet. Il rappelle que la mixité sociale n'est pas forcément dépendante du revenu de la personne.

M. Barro explique que le niveau de revenu fait partie des critères retenus par l'OCLPF pour décrire la mixité. Il est possible d'établir d'autres critères, notamment la profession, mais cela implique un système de sélection complexe. Il ajoute qu'en moyenne sur tous les programmes en PPE, une personne sur 20 reçoit le logement qu'elle demande. La FPLC s'est basée sur une grille de critères la plus objective possible afin de répondre au mieux à la demande.

Un commissaire (MCG) demande, concernant l'attribution des logements, s'il ne serait pas préférable dans un tel cas de procéder à des tirages au sort. Cela permettrait d'éviter certains abus et d'offrir davantage de transparence. Il estime que le projet de loi en l'état ne peut pas être voté.

M. de Coulon comprend cette préoccupation concernant les risques de favoritismes. Il note que les critères de sélection peuvent être plus poussés. Toutefois, le tirage au sort ne semble pas satisfaisant pour définir l'attribution. Il rappelle que la FPLC a souhaité, pour ce projet, établir un mode d'attribution particulier avec des critères objectifs. Il conçoit que ces critères peuvent être discutés, mais il estime qu'avec le système choisi, les risques sont réduits. Il rappelle que l'attribution s'est faite au travers du marché public par la Régie Broillet, qu'une audition spéciale a été effectuée pour s'assurer de ses compétences, que les critères d'attribution lui ont été décidés par le conseil et que ce dernier a été surveillé par le secrétariat général. Il ajoute qu'en cas de doute sur les attributions, la commission des finances a la possibilité d'auditionner la Régie Broillet. M. de Coulon estime que la FPLC a fait son maximum pour assurer la transparence et éviter les risques.

M. Clerc ajoute que les PPE ont été attribuées selon les mêmes critères que pour la pleine propriété.

M. de Coulon ajoute qu'en cas de plainte ou de suspicion de favoritisme, la FPLC assume ce risque, car elle estime que le processus a été mené d'une manière transparente et satisfaisante.

Le même commissaire (MCG) mentionne, à titre d'exemple, qu'un système de tirage au sort a été mis en place pour l'attribution d'un logement dans la rue du Tunnel à Carouge. Il note que les problématiques des PPE en zone de développement sont sensibles.

M. Barro explique que l'inconvénient du tirage au sort est qu'il risque de favoriser des personnes aux critères défavorables. A titre d'exemple, il se peut qu'une personne choisie ne réponde pas aux critères en termes de taux d'occupation. Cela pourrait engendrer des critiques du fait d'appartements sous-occupés. Il explique que l'objectivité d'un système de critères est supérieure à celle d'un tirage au sort. Il ajoute que la mention des noms des acquéreurs dans le projet de loi résulte également d'une volonté de transparence.

M. de Coulon ajoute que, dans le cas où deux candidats auraient obtenu une note similaire, il y aurait eu un tirage au sort.

M. Clerc indique qu'un système au tirage au sort ne constitue pas forcément une barrière au favoritisme. C'est dans ce désir de transparence que le Conseil de la FPLC a décidé de faire appel à un mandataire externe. Il estime que la Régie Broillet a effectué ce travail correctement.

M. de Coulon estime que la publication du nom des acquéreurs fournie à la commission des finances est un gage de transparence. Il ajoute que chaque

parti politique a un représentant au conseil de la FPLC et que les députés ont la possibilité de les interpeller.

Le même commissaire (MCG) rappelle que les membres du conseil de la FPLC sont soumis au secret de fonction.

M. de Coulon explique qu'ils sont en mesure de confirmer que toutes les précautions ont été prises.

M. Barro explique qu'au sein du conseil de la FPLC aucune opposition n'a été faite sur la méthodologie qui a été retenue. Il rappelle que la FPLC a essayé d'établir un système qui offre un maximum d'objectivité.

Un commissaire (S) indique n'avoir pas de suspicion de favoritisme quant à l'attribution des logements. Il note toutefois que la FPLC, en tant qu'institution publique et au vu de la sensibilité du sujet, se doit d'afficher une exemplarité en termes d'attribution de logements. Il souligne à cet égard que le fait d'attribuer des logements à des personnes proches des institutions responsables de la réalisation du projet risque d'engendrer des critiques. Bien que la FPLC assume la responsabilité en cas d'accusation de favoritisme, il estime que cette responsabilité sera partagée avec le Grand Conseil en cas de vote de ce projet de loi. Il explique qu'il serait préférable qu'une telle situation ne se reproduise pas à l'avenir. En effet, dans le cas où la fonction d'une personne requérante implique un tel risque, son dossier devrait être écarté.

M. de Coulon explique que ceci implique l'introduction d'une subjectivité difficile à gérer. Un tel processus donnerait lieu à une réflexion sur toutes les personnes ainsi que sur les limites auxquelles s'arrête le risque de favoritisme.

Le même commissaire (S) estime qu'un débat au sein du conseil de la FPLC sur les attributions pourrait être utile afin de déterminer les dossiers sensibles. Il demande par ailleurs ce qu'il se passerait si ce projet de loi était refusé.

M. de Coulon indique que des engagements n'ont pas été pris. A cet égard, aucun dédommagement n'est dû aux candidats retenus. Il confirme que les promesses de vente sont dépendantes de l'acceptation du projet de loi. D'un point de vue juridique, il n'y a rien qui empêche le Grand Conseil à refuser ce projet. Un refus impliquerait une diminution des revenus par rapport aux plans financiers, qui donnera lieu à une réévaluation. Il indique que ce scénario n'a pas été envisagé pour le moment par le Conseil de la FPLC. Toutefois, une des solutions consisterait à établir des PPE en droit de superficie sur l'intégralité de la zone. La baisse de revenu qui en découlerait impliquerait probablement une demande de rallonge budgétaire.

Discussions entre les commissaires

Un commissaire (S) constate avec regret que, depuis des années, une majorité de députés informent la FPLC de leur opposition à la réalisation de PPE. Il indique qu'ils l'ont admis dans certaines circonstances faisant l'objet de pratiques administratives, notamment des échanges de terrains contre des appartements. Ce projet de loi vise autre chose. Il est question d'un lot de plusieurs dizaines de PPE.

Un commissaire (PLR) ajoute que, avec ce projet de loi, il y a une volonté politique clairement affirmée du Conseil d'Etat de confier le rôle d'opérateur urbain à la FPLC. Cette question politique doit être tranchée. Il s'inscrit en faux par rapport à celles et ceux qui considèrent que les acquéreurs de PPE sont pris en otage. En effet, les acquéreurs ont été clairement informés de la situation. Ils connaissent le positionnement de la FPLC. C'est le Conseil d'Etat qui prend en otages les acquéreurs de PPE, en décidant de procéder contrairement aux statuts de la FPLC.

Ce même commissaire (PLR) comprend la volonté du Conseil d'Etat de faire ce qu'il veut. A ce titre, le Conseil d'Etat a déclaré, dans la presse, qu'il leur fallait une fondation pour faire ce qu'ils veulent. Il insiste sur le fait que le Conseil d'Etat doit soumettre ses projets au Grand Conseil. Il relève que dans l'intervalle, puisque le Conseil d'Etat n'avait pas les fondations qu'il souhaitait, il a utilisé, dans certains cas, la FPLC et, dans d'autres cas, la CPEG, afin de contourner le Grand Conseil. Il estime que cela est inadmissible, car les lois sont faites pour être appliquées.

Un autre commissaire (PLR) croit que la commission est face à un précédent et que le parlement a la responsabilité de ne pas créer de précédent.

Un commissaire (S) pense que ce secteur est un précédent qui date de l'époque où la FPLC a hérité d'un certain lot. Le problème réside dans le fait que cette exception est prise pour une règle. Par ailleurs, il relève que la FPLC a demandé quel serait le sort de ces logements. Il relève que les députés leur ont répondu qu'ils pouvaient les louer. Si cette commission décide de ne pas voter ce PL, ils pourront toujours louer ces appartements.

Un commissaire (MCG) trouve étrange que parmi les attributions d'appartements, certaines personnes étaient dans la fonction publique et également dans des projets CEVA.

Audition de représentants de la Régie Brolliet, M. Yves-Marie Maitre, directeur général, M. Nicolas Gallier, responsable du développement immobilier

M. Gallier explique la manière dont ils ont procédé pour la commercialisation de ce programme immobilier. Cela fait suite à un appel d'offres initié par la FPLC que la Régie Brolliet a remporté. Comme pour toute commercialisation, ils ont tout d'abord créé un site internet dédié à la commercialisation de ces logements. Ce site comprend un certain nombre d'informations assez classiques : les plans des appartements, le descriptif de construction, les prix, mais aussi les modalités d'acquisition compte tenu de la spécificité de cette opération qui se situe en zone de développement, respectivement avec des conditions spécifiques à remplir pour pouvoir accéder à un logement situé en zone de développement.

Ces opérations sont très attractives. Traditionnellement, la régie reçoit des centaines de demandes pour ces opérations. Par conséquent, au fil de son expérience, elle s'est dotée d'un outil d'aide à la décision pour la sélection des candidats consistant à intégrer dans le site internet un algorithme qui permet d'automatiser en grande partie la sélection des candidats. Cet algorithme fonctionne à partir de critères qui ont été posés d'entente avec le maître d'ouvrage. Ces critères sont tout d'abord légaux et financiers. Ils permettent d'éliminer ou de qualifier certains candidats. Il s'agit du respect de la loi dite « Longchamp » et des conditions minimales exigées en termes de revenus et de fonds propres par tous les organismes bancaires. Tout cela crée un socle de critères qui permettent d'éliminer ou de qualifier les candidats. Ensuite, la régie a déterminé à l'avance, avec le maître d'ouvrage, d'autres critères pour départager les candidats. Il y a à nouveau les critères de revenus et de fonds propres, mais de manière plus fine pour permettre de privilégier une certaine catégorie de personnes aux revenus moyens, puisque c'est quand même cette catégorie de population qui est visée par la zone de développement. D'autres critères comme le taux d'occupation du logement sont pris en compte (un appartement de 6 pièces ne doit pas être attribué à une personne seule). Il y a encore d'autres critères, notamment un critère écologique avec la distance domicile-travail. Des points ont été attribués pour chacun de ces critères.

M. Gallier précise que les inscriptions se passent uniquement en ligne, ce qui évite d'avoir à traiter des candidatures papier, ce qui serait difficile à gérer compte tenu du flot de demandes. Un questionnaire est mis en ligne et correspond aux critères posés à l'avance. Les gens répondent à ces questions et, à partir de là, cela génère des classements automatiques par appartement

de manière à ce que la sélection soit parfaitement limpide et c'est le premier du classement pour chaque appartement qui va être retenu.

Il a été décidé avec la FPLC de prendre le premier du classement, ce qui était parfaitement logique. Suite à cela, la régie vérifie les informations qui ont été déclarées par le candidat sur internet pour voir si cela colle avec la réalité. Si c'est le cas, l'attribution du logement est confirmée. Si cela ne colle pas, les points de la personne sont recalculés et il peut arriver qu'elle se trouve déclassée. Dès lors, le logement est attribué à celui qui était 2^e du classement et qui devient du coup 1^{er} du classement.

La régie a d'abord laissé le site internet en lecture seule pendant 15 jours de manière à ce que les clients aient toutes les informations et que cela ne soit pas « le premier arrivé, le premier servi ». Il faut vraiment que les gens comprennent ce que cela signifie d'acheter en zone de développement. Ensuite, les inscriptions sont ouvertes pour une durée assez longue.

Un commissaire (PLR) demande si c'est le premier modèle de ce type testé par la Régie Brolliet.

M. Gallier confirme que c'est la première fois qu'ils utilisent ce calculateur générant des points de manière aussi poussée.

Le même commissaire (PLR) aimerait savoir si le fait qu'une personne ait déposé trois ou quatre demandes dans diverses promotions est pris en compte.

M. Gallier fait savoir qu'il y a eu un certain nombre de désistements pour diverses raisons. Certaines personnes ont par exemple décidé d'acheter dans une autre promotion. D'autres personnes se sont désistées parce qu'elles n'avaient finalement pas un accord de principe de la banque. Il y a ainsi eu un certain nombre de désistements et donc des réattributions.

Le même commissaire (PLR) comprend que la personne qui remplit le formulaire pour un appartement ne sait pas forcément lequel pourrait lui être attribué si les plateaux sont similaires. S'il remplit la demande pour l'appartement n° 4, s'il n'est pas premier pour celui-ci, il ne sera pas premier sur le n° 3, ni sur le n° 2, ni sur le n° 1.

M. Gallier explique que chaque personne avait la possibilité de s'inscrire sur trois appartements pour laisser quand même un choix. Quant aux classements, ils sont générés logement par logement. Une personne pouvait être première sur le 1^{er} logement qu'elle avait sélectionné, dixième sur un 2^e logement et encore quinzième sur un 3^e logement.

Le même commissaire (PLR) comprend que le taux d'occupation en fonction de la taille du logement est un élément pris en compte dans le classement.

M. Gallier indique que, avec un taux d'occupation de quatre personnes, une personne sera mieux placée sur un 4-pièces que sur un 6-pièces.

Un commissaire (S) demande s'ils ont tenu compte de la fortune et du fait d'être propriétaire d'autres logements.

M. Gallier répond que ces critères ont été pris en compte. La fortune a été prise en compte à deux niveaux. On sait que les banques ont certaines exigences minimales. Si on ne les remplit pas, on est automatiquement éliminé. Si on les remplit, il y a un système de points dégressifs qui a été mis en place avec la FPLC pour privilégier une certaine catégorie de personnes. Il est évident que celui qui avait 2 millions de francs de fortune avait moins de chances d'avoir un logement que celui qui avait 100 000 F.

Le même commissaire (S) demande si le fait de posséder d'autres logements était pris en compte.

M. Gallier explique que cela faisait partie des premières questions dans le formulaire. Si la personne répondait qu'elle était déjà propriétaire, une nouvelle question apparaissait demandant si la personne s'engageait à vendre son logement actuel ou non. Si elle répondait qu'elle s'engageait à vendre son logement, elle pouvait continuer le processus d'inscription. Par contre, si elle disait qu'elle ne vendrait pas son logement actuel, elle était éliminée.

Le même commissaire (S) aimerait savoir ce qu'il se passe si la personne achète son logement, va y vivre, mais décide finalement de ne pas vendre son autre logement.

M. Gallier répond que c'est quelque chose qui dépasse la Régie Brolliet en tant que commercialisation. Cela étant, les personnes savent que le logement qu'elles achètent doit être occupé pendant dix ans.

M. Maitre ajoute que c'est une condition mentionnée dans l'acte notarial. L'acquisition du logement va être conditionnée à la vente de l'autre logement. Si la condition n'est pas remplie, la personne ne peut pas acheter ce logement qui est alors réattribué à quelqu'un d'autre.

M. Gallier signale que le cas de figure évoqué ne s'est pas encore présenté, puisque les gens ont signé pour l'instant des promesses de vente. Les actes de vente seront signés d'ici une année environ.

M. Maitre indique que c'est plutôt le notaire qui, dans son acte notarié, doit mettre une clause. En tout cas, il n'y a pas eu ce cas de figure dans le cas d'Adret Pont-Rouge.

Un commissaire (MCG) a vu qu'il y avait des appartements relativement grands. Il aimerait savoir s'il a été aussi facile de vendre les 6-pièces que les 3 ou 4-pièces.

M. Gallier fait savoir qu'il y a presque 900 inscriptions pour 98 appartements (PPE classique et appartements en droit de superficie). Il y a eu de la demande pour tous les types de logements. Il est vrai que les 4-pièces et plus remportent un peu plus de succès que les typologies plus petites. Cela étant, ils sont aussi attachés dans la grille de prix à faire une pondération pour que tous les logements soient attractifs. On a parlé de la typologie du logement, mais cela prenait aussi en compte l'étage. Il s'agissait d'éviter que 50% des demandes se reportent sur les étages supérieurs. Ils ont donc fait en sorte que les rez, et les étages inférieurs de manière générale, présentent un prix d'acquisition attractif. Du coup, la demande a été assez bien répartie sur tous les logements.

Le même commissaire (MCG) comprend que la typologie des appartements et le nombre de 3-pièces, de 4-pièces, de 5-pièces ou de 6-pièces qui ont été prédéfinis en fonction du plan financier sont quelque chose qui colle avec la réalité. Il aimerait savoir si cette demande a été statuée avant ou après que la Régie Brolliet soit sur le dossier.

M. Gallier répond que cela a été fait bien avant. Ils sont arrivés alors que les autorisations de construire étaient déjà en force, les plans déjà dessinés et les clés de répartition des locaux établies par le géomètre. La régie s'est bornée à élaborer un modèle de prix par rapport au chiffre d'affaires dans le plan financier.

Un commissaire (PLR) demande aux auditionnés ce qui se passerait si le projet de loi était refusé. Il aimerait savoir si cela va changer le principe de la rémunération de toute la promotion pour la Régie Brolliet et si cela aurait des impacts négatifs pour elle.

M. Maitre ne peut pas répondre sur les aspects financiers, mais la responsabilité de la Régie Brolliet ne serait pas engagée. Ils ont calculé un nombre d'heures pour faire un certain travail. Ensuite, si la FPLC leur demande un travail supplémentaire, ils recalculeront des heures. En tout cas, ce n'est pas une hypothèse qui a été incluse dans l'offre.

M. Gallier ajoute que ce n'était pas non plus inscrit dans l'appel d'offres ou dans le mandat qu'ils ont signé avec la FPLC. Ils ont fait un travail et s'il faut le refaire demain, il est évident qu'il faut à nouveau y consacrer du temps.

Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, et de M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières

M. Hodgers indique qu'il s'agit d'un projet d'aménagement réalisé sur un foncier essentiellement public. M. Longchamp a repris le département de l'urbanisme où des choix ont été faits et il est apparu que, dans les équilibres, au niveau de la mixité sociale et du panachage entre du logement d'utilité publique et du locatif, il manquait un volet de PPE du fait que les terrains sont en mains publiques. Il a donc été décidé de créer 96 PPE. M. Longchamp a fait le choix politique, que M. Hodgers assume et soutient pleinement, de faire la moitié de ces PPE en droit de superficie et l'autre moitié en pleine propriété en procédant avec un projet de loi d'aliénation une fois que les opérations immobilières auraient été menées à terme. Ce projet vient s'inscrire dans la lignée de cette vision, sachant que les recettes issues de la vente de ces PPE sont une entrée de cash qui permet de rééquilibrer l'opération financière de la FPLC et de trouver un équilibre financier global.

M. Hodgers insiste sur le fait qu'il y a un équilibre au niveau de la mixité sociale puisqu'il y aura une part d'habitants en PPE qui habiteront à côté d'une part de locatif et de LUP. C'est cet équilibre qui est proposé avec cet arbitrage entre les PPE en pleine propriété et les PPE en droit de superficie. Au niveau des prix de vente, les PPE en droit de superficie étaient 1000 F moins chères au mètre carré, mais il est vrai qu'une rente vient s'ajouter aux charges. Vu le nombre de dossiers reçus pour les logements en PPE, on voit que cela était relativement cohérent et dans des nombres de dossiers relativement similaires entre un type de PPE et l'autre.

M. Dao pense qu'il faut peut-être rappeler quelques éléments historiques. Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre du CEVA et on se trouve dans les périmètres des sociétés de valorisation du CEVA. Cette opération ayant permis à l'Etat d'acheter les terrains CFF via la FPLC a servi à financer le CEVA. C'est ce qu'il faut avoir en perspective. L'Etat de Genève a acheté ces terrains avec des impenses. On parle d'une transaction totale à hauteur de 52 millions de francs pour le foncier, le coût du dévoiement et des impenses. Il fallait porter ces 52 millions de francs dans les plans financiers. M. Dao rappelle que le 1^{er} projet présenté comportait un tiers de PPE, un tiers de ZDLOC et un tiers de LUP, ce qui était conforme à l'article 5 LGZD. Ensuite, il a été décidé de porter le programme à deux tiers de LUP. Avec 73% de LUP et 27% de PPE dans le périmètre, l'objectif en matière de LUP est donc atteint. Il faut aussi se rendre compte que ces 27% de PPE portent plus du tiers de l'opération en termes de prix de revient. Cela montre bien la nécessité d'avoir ces PPE pour que l'opération tourne. Avec la PPE, Il y avait l'avantage collatéral de permettre de la mixité sociale, mais c'était avant tout

un objectif financier. La FPLC est chargée de projets de développement et pourrait faire de la PPE dans d'autres périmètres, mais elle ne le fait pas parce que ce n'est pas sa vocation première. Dans le cas traité aujourd'hui, il y avait une contrainte financière forte qui a fait que le département de l'urbanisme a accepté, à l'époque, d'entrer en matière sur cette commercialisation de logements en PPE.

Un commissaire (PLR) est gêné par ces soultes qui sont versées d'une façon ou d'une autre par les promoteurs ou par les propriétaires. Il est attaché à l'Etat de droit qui perçoit ses revenus par le biais d'impôts et de taxes à chaque fois que c'est pertinent et nécessaire. Le fait de savoir qu'une sorte de troc s'opère ou que des coûts déguisés sont affectés à d'autres vocations avec une confusion entre l'Etat puissance publique, qui a notamment la possibilité de délivrer des autorisations de construire et des déclassements, et l'Etat qui profite pour monnayer ce rôle de puissance publique en échange de subventionnement du CEVA par-ci, du développement d'une crèche par-là, du subventionnement d'une coopérative encore ailleurs. Par voie de conséquence, dans un système assez proche de l'oligopole à Genève puisque les sociétés élues pour participer à ces grandes transactions sont connues, en particulier de ceux qui les pratiquent, il y a une sorte de concurrence où l'Etat, en fonction des soultes qui sont octroyées par les différents acteurs dans le domaine de la construction, puisse préférer les uns ou les autres. C'est la première étape d'un Etat qui n'est plus un Etat de droit selon ce commissaire (PLR), dont les revenus directs sont perçus par l'impôt et les taxes. Dans ces dérives, on voit que les différents acteurs, qui sont des acteurs importants, sont tentés d'approcher les détenteurs de la puissance publique. Cela étant, le 1^{er} acte problématique est celui de l'Etat puissance publique qui monnaie des choses auprès du privé. En l'occurrence, il s'agit de faire de la PPE par le biais de soultes qui vont financer le CEVA. C'est le problème et on le voit dans beaucoup de périmètres. Ce commissaire (PLR) considère qu'on n'est pas loin d'un Etat mafieux. En effet, il y a une confusion grave au niveau de l'Etat puissance publique qui octroie un certain nombre de déclassements et de financement en échange d'une perception. Ce commissaire (PLR) aimerait savoir sur quelles bases légales repose cette façon de faire.

M. Dao a de la peine à suivre le raisonnement du commissaire (PLR). Il faudrait démontrer de quelle manière ils n'ont pas respecté l'Etat de droit. Aujourd'hui, rien n'empêche à l'Etat d'acheter des terrains et de faire de la valorisation. Par ailleurs, on ne peut pas être plus transparent en venant devant le Grand Conseil avec tous les éléments financiers sur la manière dont cela a été mis en place, tant sur la politique d'attribution des logements que

sur les calculs financiers. Tous les plans financiers sont attachés aux autorisations de construire qui sont en consultation publique. Tout le monde y a accès.

M. Hodgers pense que le postulat de ce commissaire (PLR) est faux. Il n'y a pas l'Etat qui débarque et qui vient profiter d'une situation. Il y a une situation qui se crée par l'évolution urbaine. Dans ce cas, il s'agit de l'arrivée du Léman Express. Cela nécessite une politique foncière, du remembrement foncier et toute une série d'actions et, au bout d'un moment, pour l'Etat, l'opportunité de dire qu'on peut développer un quartier. Soit des privés peuvent acquérir ces parcelles auprès des CFF, soit l'Etat peut le faire.

M. Hodgers essaye de comprendre ce qui dérange le commissaire PLR. Il demande si c'est le fait de construire des immeubles. Pour le faire, il faut un foncier libéré, et il a fallu indemniser le propriétaire. Or quand un privé achète à un autre privé un terrain pour y construire son immeuble, on ne dit pas que c'est une relation mafieuse, mais que c'est une relation contractuelle. Il négocie le prix du terrain et il construit. M. Hodgers ne voit pas vraiment où est le problème dans cette première étape, d'autant plus que la FPLC a statutairement cette mission et qu'elle avait des positions à ce niveau. Finalement, la FPLC est l'outil opérationnel foncier de l'intérêt public. M. Hodgers comprend qu'on pourrait être dans une position politique considérant que l'Etat ne doit jamais faire de la politique foncière, mais ce n'est pas ce que dit la loi, ni les statuts de la FPLC, ni l'accord sur le logement de 2006. Il peut y avoir une différence d'opinions à ce sujet, mais M. Hodgers ne voit pas le problème.

M. Hodgers fait remarquer que la FPLC a pour but de faire du LUP et qu'elle se retrouve avec un volume de terrains qui fait qu'elle va faire beaucoup de LUP. En effet, avec 73% de LUP, on est sur des proportions importantes. Un choix politique a été fait par M. Longchamp, ce que M. Hodgers assume, de dire qu'on ne va pas faire 100% de LUP. De toute façon, le coût du foncier est tel qu'il faudrait aller demander une subvention supplémentaire. Par conséquent, pour équilibrer le plan financier, il a été choisi de faire de la PPE. L'effet collatéral est de créer de la mixité sociale et les commissaires savent que M. Hodgers est attaché à éviter des quartiers avec trop de LUP ou, encore pire, avec uniquement des LUP. Ce que le commissaire (PLR) qui s'est exprimé appelle la soulte, c'est en fait ce que l'office du logement appelle la péréquation. Cela signifie que les gens qui acquièrent des PPE vont prendre une part plus prépondérante que les gens qui vont être locataires des LUP et qui paient aussi des impenses et pour lesquels il y a aussi des frais du foncier (le foncier n'est gratuit pour personne). Cela donne un plan financier équilibré, mais avec une participation accrue de ceux

qui ont, à travers la typologie du logement choisi, un peu plus de marge financière. Ce n'est pas quelque chose qui est fait dans tous les plans financiers, mais cela peut arriver de procéder ainsi pour les équilibrer. C'est comme une société privée qui acquiert une autre entreprise dont certains actifs sont très rentables et d'autres qui le sont moins. Elle acquiert le tout et elle fait avec. Il y a une espèce de péréquation qui est faite dans le portage, mais il n'y a pas d'abus de position dominante de la part de l'Etat. En l'occurrence, personne n'a été exproprié.

Le commissaire (PLR) admet que l'exemple de ce périmètre n'est peut-être pas tout à fait révélateur et qu'il faut distinguer plusieurs éléments. M. Hodgers dit que, quand on acquiert un terrain, il faut le prendre pour ce qu'il est. Le cas échéant, il faut effectivement avoir les financements nécessaires pour le réaliser. Que cela soit l'Etat ou un privé, c'est mis sur un pied d'égalité et il y a une répercussion non seulement des coûts directs, mais aussi des coûts induits. Cela ne paraît pas quelque chose d'anormal et ce commissaire (PLR) rejoint M. Hodgers sur ce point. Le commissaire (PLR) s'interroge sur cette problématique des soultes, que l'office du logement appelle le système péréquatif, mais qui est une pratique existant depuis longtemps, sur laquelle personne ne s'est réellement interrogé, mais qui pose quand même un certain nombre de questionnements, d'autant que cette péréquation a été longtemps, soit minimisée, soit présentée de façon distincte. Ce commissaire (PLR) précise qu'il ne parle pas d'un temps où M. Hodgers était déjà conseiller d'Etat. M. Hodgers a raison de dire que, s'agissant du CEVA et de la gare CFF, s'il y a un financement de coûts induits et non pas de coûts directs, cela doit être pris en compte dans le plan financier. Ce commissaire (PLR) est toutefois interpellé par le fait que, dans d'autres projets, il n'y a pas une péréquation directe. C'est déjà problématique du point de vue de ce commissaire (PLR) sur le plan des différentes typologies de logements où l'on a un subventionnement indirect qui est aujourd'hui assumé alors que ça l'était moins avant. Ce commissaire (PLR) trouve appréciable que cela soit maintenant assumé. Quand il s'agit, au moment d'un déclassement ou de l'adoption d'un PLQ, de se dire qu'on décline tel type de typologie à condition que telle ou telle chose soit cédée ou que telle ou telle chose soit construite alors que la loi ne l'exige pas, cela pose beaucoup plus de problèmes à ce commissaire (PLR). Il prend note que, dans le secteur en question aujourd'hui, on n'est pas dans cette systématique. Il pose néanmoins la problématique à cette occasion et il se réserve de poser la question concernant d'autres périmètres bien connus.

M. Hodgers comprend, mais il faut peut-être que le PLR précise les secteurs auxquels il pense. Ce que l'Etat demande aux privés, c'est de

respecter le programme qui est celui prévu par l'article 4A LGZD. Par ailleurs, les requérants paient la taxe d'équipement. M. Hodgers ne voit pas ce qu'ils paient de plus. Cela étant, il peut y avoir parfois des arrangements ad hoc parce que le privé veut lui-même des choses en plus. Généralement, c'est vraiment à bien plaisir. Dans les deux ou trois exemples que M. Hodgers a en tête, il lui semble qu'il y a eu une négociation ad hoc.

M. Dao pense que, quand on est dans une opération destinée au logement, c'est peut-être moins problématique parce qu'on est dans la même politique publique et on est dans des formes péréquatives qui ne sont pas liées à des financements indirects. Effectivement, dans le cas discuté aujourd'hui, on aurait pu imaginer de travailler différemment. On aurait alors dû demander à la FPLC de réaliser le programme dans le strict respect de sa mission sociale et donc faire la totalité du programme en LUP. Cela signifie qu'il aurait fallu venir demander 17 millions de francs au Grand Conseil pour financer le portage de ces coûts. L'option retenue, parce que c'est un usage courant, c'est une charge foncière liée à l'opération immobilière. Ce n'est pas un coût qui vient de nulle part. C'est une impense liée au foncier. Naturellement, les coûts du foncier sont reportés dans l'opération comme dans toute opération.

M. Hodgers ne voit pas, dans le projet discuté aujourd'hui, de prestations complémentaires qui ne soient pas des prestations classiques de la part des opérateurs. Il précise qu'il connaît moins bien ce projet qui était déjà sur les rails quand il est arrivé du DALE, il y a cinq ans. Pour le reste, M. Hodgers peut citer le cas du quartier de l'Etang où la commune tenait à ce qu'il y ait une passerelle piétonne. Il y avait 3 millions de francs à trouver, mais la passerelle passait sur un bout de l'autoroute et il aurait fallu demander l'autorisation à l'OFROU qui ne voulait pas. Dans ce cas, le propriétaire promoteur a alors dit qu'il payait la passerelle, ce qui a permis de dénouer les négociations. M. Hodgers n'a pas eu l'impression que l'Etat ait eu un comportement mafieux à l'égard de Claude Berda en l'occurrence.

Une commissaire (S) entend la volonté politique du Conseil d'Etat d'introduire de la mixité sociale dans ce périmètre. Elle demande pourquoi ne pas l'avoir fait avec du locatif à loyer libre ou de la PPE en droit de superficie.

M. Dao précise que les 17 millions de francs de manque à gagner qu'il a évoqués correspondent à ce qui manquerait s'il n'y avait plus de PPE, mais uniquement du locatif. Cela veut dire qu'il faudrait trouver 17 millions de francs différemment. Quant à de la PPE en DDP, il y a aussi des questions de cash-flow avec des remboursements de prêt que la FPLC doit faire sur les impenses. Le fonds LUP a financé une partie des 52 millions de francs, mais la FPLC s'est endettée pour tout ce qui est la part non foncière, c'est-à-dire le

coût du dévoiement, ce qui représente plus de la moitié des 52 millions de francs. Ce prêt devra bien être remboursé à un moment donné et c'est par le cash de l'opération qu'il était prévu qu'il soit remboursé. M. Dao estime qu'il serait possible d'avoir uniquement des PPE en DDP, mais il manquerait quand même 4 à 5 millions de francs.

Cette même commissaire (S) demande ce que ferait le Conseil d'Etat au cas où le projet de loi d'aliénation n'était pas adopté.

M. Dao répond qu'il est difficile de se positionner aujourd'hui. Cela serait une situation perdant-perdant, en particulier pour les acquéreurs, mais aussi la FPLC et, in fine, pour l'Etat. La FPLC demandera en effet à l'Etat de combler les 17 millions de francs ou les 4 millions de francs manquants. On pourrait aussi imaginer vendre le foncier à un opérateur privé qui se chargerait lui-même de la commercialisation.

M. Hodgers note qu'il faudrait tout de même avoir une majorité parlementaire pour adopter un tel projet de loi. Par ailleurs, il faut voir que la vente de PPE en pleine propriété rapporte davantage de cash tout de suite pour permettre de fermer cette opération puisque les impenses ont été payées. Il y a toujours un problème de trésorerie dans ces opérations, surtout quand il y a autant d'impenses. On doit d'abord indemniser, acheter le terrain et le rendre viable. Ce n'est qu'ensuite que l'on commence à gagner de l'argent. Dans le locatif, on amortit cela sur des dizaines d'années. En revanche, on l'amortit immédiatement avec de la PPE. Quant à la PPE en DDP, on ne pourra pas la vendre aussi cher parce qu'on ne vend pas le terrain. M. Hodgers relève que la FPLC essaye de voir comment retomber sur ses pattes, mais il pense qu'il faudra, d'une manière ou d'une autre, honorer les personnes qui se sont projetées dans ces appartements, sinon il faut voir ce que cela représente au niveau de l'image de l'Etat par rapport à l'accès à la propriété avec des gens qui ont quand même postulé et constitué des dossiers. Il y a eu un vrai processus de commercialisation.

La même commissaire (S) a entendu qu'une part de l'argent du fonds LUP a été utilisée pour acheter le terrain, mais pas pour les impenses.

M. Dao indique que le coût est de 51,3 millions de francs. 22,9 millions de francs ont été financés par le fonds LUP. Pour le reste, la FPLC s'est financée auprès d'institutions bancaires.

M. Hodgers ajoute que c'est pour cette raison que la FPLC a besoin de rentrer dans ses frais.

M. Dao précise que les 22,9 millions de francs correspondaient à la part de LUP. Ils ont acheté le tiers de foncier qui n'était pas destiné aux LUP avec le fonds LUP plus les impenses. Il précise que les impenses n'ont pas été

payées avec le fonds LUP. Au départ, c'était deux tiers de LUP et il était donc prévu que le fonds LUP paierait deux tiers du foncier.

Un commissaire (EAG) est assez d'accord avec le début du raisonnement du PLR. Il est regrettable que l'Etat ne perçoive pas efficacement les revenus nécessaires à sa politique via l'impôt. De fait, ce manque de moyens met l'Etat dans une situation délicate pour mener sa politique, notamment en matière de logements. On a vu que la nécessité n'est pas forcément d'avoir une rentabilité, mais il faut une rentabilité à court terme parce qu'il n'y a pas les fonds nécessaires pour faire les transactions. C'est gênant parce que cela rend les promotions complètement dépendantes de la construction de PPE qui ne répondent pas aux besoins majoritaires de la population. Cela traduit ainsi un désengagement de l'Etat sur ce terrain. Ce commissaire (EAG) a l'impression que cela induit une logique un peu perverse. Du coup, l'Etat est peut-être moins attentif, au moment de la négociation, sur les coûts puisqu'on considère que tout va être payé par la PPE. Dans ce cas particulier, il y a des surcoûts importants, notamment liés à la pollution des sols. Ce même commissaire (EAG) est surpris qu'il n'ait pas été possible d'évaluer plus justement le montant des impenses lors de la cession des terrains ou de spécifier dans le contrat que les surcoûts pourraient être en partie à charge des CFF. Par ailleurs, d'après ce qui a été dit par la FPLC, cette dernière est encore dans les clous financièrement malgré ces surcoûts. Ce commissaire (EAG) en conclut que les calculs effectués pour déterminer le nombre de PPE visaient à obtenir des rentrées supérieures aux coûts initialement prévus.

M. Dao explique que le contexte historique fait qu'ils ne sont pas partis à l'aveugle. Le deal de départ était d'avoir un tiers de logements soumis à la LGL, un tiers de logements locatifs et un tiers de PPE. C'est bien parce que, au démarrage du projet, les coûts et les impenses avaient été estimés. Ils ne sont pas dits au départ qu'ils allaient faire 100% de LUP, avant de se rendre compte qu'ils s'étaient trompés et de faire de la PPE. En fait, ils ont estimé des coûts et considéré que le plan financier tournerait avec ces trois tiers. Ils ont toutefois réussi à rehausser l'opération à deux tiers de LUP. Le projet a ainsi pu être optimisé en termes de coûts pour arriver à réaliser davantage de LUP que le prévoyait le projet initial. Il aurait été possible de faire supporter ces coûts aux CFF. En même temps, le prix était dans les normes pour la zone de développement. Il n'y a eu pas eu de cadeau. Par ailleurs, c'était dans le cadre des accords CEVA-CEVAL.

M. Hodgers fait remarquer que, dans les estimations faites au préalable, surtout s'il y a des questions de dépollution, cela reste des estimations. En tout cas, il n'a pas l'impression que la réalité de ce qui est payé soit complètement décalée par rapport à ce qui a été estimé.

M. Dao précise que, dans le cadre de la 2^e étape du projet, le département examine la possibilité d'intégrer ces surcoûts. Les prix et les coûts vont être travaillés sérieusement. Des concessions ont également été demandées aux constructeurs pour rationaliser les coûts de construction. M. Dao ajoute que, dans la 2^e étape, la PPE sera plus chère s'il y en a. De même, le locatif sera plus cher. On va peut-être faire moins d'HBM et plus d'HLM. On va devoir recréer de la valeur locative pour absorber ces surcoûts.

Le commissaire (EAG) signale que la commission des finances a entendu qu'il y avait besoin de PPE pour des questions financières et que, par ailleurs, elle était souhaitée pour une question de mixité sociale. Il est un peu gêné par ce raisonnement, d'autant plus avec la proportion de PPE annoncée. Il considère qu'il peut y avoir des logements LUP avec une grande mixité sociale. Les LUP couvrent en effet un spectre assez large de besoins de la population. L'idée qu'il faille absolument faire de la PPE pour avoir une mixité sociale est quelque chose d'inacceptable. Il relève qu'on ne parle pas de mixité sociale dans les quartiers très bourgeois.

M. Hodgers fait remarquer que ce n'était pas le discours initial, mais il l'assume. Cela les arrange au niveau financier, mais M. Hodgers trouve juste d'avoir, dans un même quartier, ce mélange de typologies.

Un commissaire (PDC) revient sur la problématique de la pollution des sols. Les CFF ont vendu pour 52 millions de francs qui ont directement été impactés dans la construction du CEVA.

M. Dao explique que ce qui a été payé aux CFF c'est le prix du terrain et non les impenses. Celles-ci ont été prises en compte dans le projet.

Ce commissaire (PDC) a participé, il y a quelques années, à l'acquisition de terrains de la Confédération, sur un site qui était pollué. A ce niveau, la loi est très claire avec le principe du pollueur payeur. Quand ils ont signé les actes avec la Confédération, il restait encore des particules polluées dans ces terres. Il a fallu des rapports d'experts et la Confédération a déduit du prix de vente ce qu'elle devait réellement payer. En clair, les prix de pollution auraient dû être déduits.

M. Hodgers confirme que c'est le cas, sinon le prix du terrain dépollué n'aurait pas été aussi bas que le prix du terrain pollué avec les impenses qui s'ajoutent.

Ce commissaire (PDC) fait remarquer que, quand un EMS a été construit à La Plaine, la Confédération a déduit ces montants du prix de vente des terrains et la pollution a bien été payée par le vendeur.

M. Dao note que, dans un accord sur le foncier, il faut que deux acteurs soient d'accord entre eux. Si on était parti avec cette logique exprimée par ce

commissaire (PDC), qui est tout à fait défendable, il n'y aurait pas eu de projet. Les CFF n'auraient tout simplement pas vendu.

M. Hodgers ajoute que le prix de vente d'un terrain pollué est quand même moins important que le prix de vente d'un terrain non pollué.

M. Dao rappelle que, dans le concept du CEVA, il y avait des sociétés de valorisation à chaque gare. Le développement de chaque gare alimentait ainsi le pot. Maintenant, si on dit que le développement ne rapporte rien puisqu'il n'y a pas de plus-value foncière, il n'y a alors pas de développement et, donc, pas de gare CEVA à Pont-Rouge. M. Dao souligne que c'est un projet très particulier. Il comprend la logique du PDC et c'est un aspect auquel le département est attentif dans beaucoup de projets. La loi a aussi changé aujourd'hui. On est dans une logique de pollueur payeur, mais on est aussi dans une logique d'accord entre les cosignataires sur la manière dont est prise en charge la dépollution. Du moment où deux acteurs sont d'accord entre eux, en plus ce sont des acteurs politiques de haut niveau (la Confédération, les CFF et le canton de Genève), M. Hodgers ne voit pas de problème.

M. Hodgers fait remarquer que, fondamentalement, cela a permis aux contribuables de faire des économies. Ce n'est pas que les gares n'auraient pas été faites, mais que des budgets d'investissement auraient été demandés au Grand Conseil. Il y a une plus-value qui se crée à travers des opérations immobilières. L'accord politique à l'époque était de dire qu'on utilise cette plus-value pour diminuer le coût de ces infrastructures à la charge des collectivités. C'est pour cette raison qu'il y avait une société de valorisation par gare. Cela étant, il y avait quand même des objectifs politiques puisque c'était des terrains FPLC, LUP, etc. On a vu que ce ne serait pas possible d'y arriver en faisant 100% de LUP. Ils ont donc décidé de faire une part de PPE pour absorber le delta et de trouver un équilibre financier. C'est pour cela que le Conseil d'Etat sollicite le Grand Conseil pour un projet de loi d'aliénation et non pour un projet de loi d'investissement.

Un commissaire (MCG) a entendu certaines interventions qui s'opposaient à la construction de PPE en zone de développement ou qui s'en offusquaient. Aujourd'hui, il y a certaines réalités. La classe moyenne quitte tranquillement Genève pour s'installer en France afin de devenir propriétaire. Sans ce genre de projet de loi, on va faire fuir celles et ceux qui ont la possibilité d'acheter des biens. Ce commissaire (MCG) pense que ce n'est pas le but recherché. Il pense qu'on ne doit pas non plus dire qu'être propriétaire de PPE crée moins de cohésion sociale. Il estime que la cohésion sociale s'effectue tant à travers les propriétaires de PPE que par celles et ceux qui ont également la possibilité d'accéder à des loyers raisonnables. De toute façon, on ne pourra pas interdire à quelqu'un de devenir propriétaire. On

pourra juste le pousser à aller s'installer en France, ce qui déplacera le problème et aura aussi un impact sur la problématique du mouvement des pendulaires, des frontaliers et, à la fin également, des résidents.

Ce même commissaire indique que le MCG avait été surpris de trouver, dans ce projet de loi, le nom et le prénom d'une personne qui avait activement participé au projet du CEVA et il s'était interrogé sur la qualité des attributions. Aujourd'hui, on peut se demander si, pour une personne, on doit faire capoter les 49 ventes à des personnes qui, d'après leurs noms et prénoms, représentent une certaine mixité pour Genève. Ce ne sont pas que des noms à consonance suisse. Concernant la manière dont les attributions ont été faites, ce commissaire (MCG) regrette que certaines questions n'aient pas été posées lors des auditions. Il aurait bien voulu connaître de quelle manière ces appartements ont été attribués. Il a cru comprendre que la question n'a pas été posée. Ce commissaire (MCG) a eu des informations par d'autres biais que, concernant certaines attributions, il y a eu des désistements et que des gens ont donné de fausses indications pour accéder à ces appartements. Malheureusement, la commission n'a pas eu ce genre d'information. En tout cas, le groupe MCG est en faveur de la PPE en zone de développement et de ce genre de mixité. Ce commissaire (MCG) relève également que des gens ont investi dans des plus-values par rapport à ces bâtiments et venir leur dire, du jour au lendemain, qu'ils ne pourront plus devenir propriétaires et qu'on peut faire capoter un projet de loi, cela peut poser problème, sinon on va dans la dynamique de faire des propriétaires de PPE en droit de superficie, ce qui également une possibilité. En tout cas, le groupe MCG n'adhère pas du tout à certaines affirmations qui ont été faites autour de la table. Ce commissaire (MCG) pense que les zones de développement sont nécessaires pour permettre également à des propriétaires de la classe moyenne de pouvoir rester à Genève et de ne pas s'exporter dans le canton de Vaud ou en France. Le groupe MCG soutiendra donc ce projet de loi.

Un commissaire (S) fait remarquer que le débat ne portait pas sur le fait qu'il y ait de la PPE ou non en zone de développement, mais plutôt sur le fait que ces PPE soient réalisées par la FPLC. Par ailleurs, il relève que, si le choix est de faire de la PPE en droit de superficie, il n'y a pas besoin de l'autorisation du Grand Conseil. Il aimerait toutefois savoir si cela tournerait dans un tel cas.

M. Dao répond qu'il manquerait 4 à 5 millions de francs.

M. Hodggers précise que la PPE en droit de superficie serait effectivement vendue moins cher. Aujourd'hui, il y a eu des investissements et la FPLC a dû prendre un crédit bancaire. Un contrat de droit de superficie étant

généralement sur 99 ans, un amortissement sur des décennies n'est pas pareil par rapport à un crédit bancaire qui était finalement comme un crédit de construction et qui devait être remboursé grâce au cash issu de la vente de PPE.

M. Dao indique qu'il faudra résoudre des problèmes de liquidité et que cela sera par ailleurs reporté sur la 2^e étape.

Le même commissaire (S) demande sur quelle durée sont les frais des amortissements pour des projets de ce type.

M. Dao signale que c'est la FPLC qui a emprunté pour les terrains et il y a une échéance assez courte sur le remboursement du prêt pour le foncier qu'elle a acheté. Le remboursement doit être fait à 100% à l'entrée des locataires et propriétaires.

Un commissaire (PLR) fait savoir que son groupe politique se réjouit qu'il y ait de la PPE. En revanche, il n'est pas d'accord que cela soit l'Etat ou une structure étatique qui le fasse. Il est très dubitatif sur la problématique évoquée de la péréquation, mais c'est un autre sujet. On peut quand même dire que, quand c'est un promoteur qui fait de la PPE, il va payer des impôts ; or, la FPLC n'en paiera pas. Concernant les plus-values évoquées par le MXG, il fait remarquer qu'on est en zone de développement et que les prix sont contrôlés. On est donc plus bas que les prix du marché et l'Etat accepte que le montant des plus-values qui aurait été facturé aux futurs acquéreurs puisse être reporté sur l'éventuel nouvel acquéreur. Le cas échéant, ce commissaire (PLR) imagine qu'il doit y avoir une convention avec ces futurs acquéreurs pour éviter que ces montants soient à leur charge et, si ces appartements sont loués, cela sera reporté dans le prix de location le cas échéant.

Le même commissaire (PLR) revient sur les propos de M. Hodgers. Effectivement, ce n'est peut-être pas très bien pour l'image de l'Etat, mais dans les actes signés il est bien mentionné que c'est sous réserve de l'acceptation par le Grand Conseil.

M. Hodgers est d'accord que cela ne pose pas de problème au niveau juridique.

Le même commissaire (PLR) estime que ce n'est pas qu'une question juridique. C'est aussi une question d'information aux futurs acquéreurs qui ont bien pris conscience que, tant que ce n'était pas validé par le Grand Conseil, la vente n'avait pas lieu. Parler de déficit d'image quand on avertit les gens qu'ils pourront éventuellement ne pas pouvoir acquérir ces PPE, le même commissaire (PLR) n'est pas tout à fait d'accord avec cette manière de voir.

M. Hodgers relève que le commissaire (S) a dit que le problème est que ce soit la FPLC qui commercialise ces PPE. Il comprend que le groupe PLR est favorable à ce qu'il y ait des propriétaires en PPE. L'objectif avec ce projet est qu'il y ait 50 nouveaux propriétaires en pleine propriété. C'est donc un objectif qui est partagé par le groupe PLR. Il se trouve que l'Etat est passé par un opérateur public qui est quelque part son promoteur immobilier pour ses propres terrains et celui-ci a fait une marge seulement de 10% contre les 18% habituels, ce qui permet d'avoir une PPE moins chère. M. Hodgers comprend que ce chemin ne convient pas au groupe PLR alors que, si l'Etat avait vendu le lot à un privé qui aurait fait lui-même la promotion pour avoir quand même 50 propriétaires à la fin et en prenant pour lui une marge plus importante, ça leur aurait convenu.

Un commissaire (PLR) fait remarquer qu'il faut également prendre en compte l'impôt payé par le promoteur.

M. Hodgers demande si le PLR parle de l'impôt sur la fortune parce que l'impôt immobilier est en effet payé in fine par le propriétaire de la PPE.

Un autre commissaire (PLR) précise que, dans le cas d'un professionnel, il s'agit de l'impôt sur les bénéfices et sur les revenus de la structure qui vendra ces PPE.

M. Hodgers comprend que c'est parce qu'il y a une perte fiscale pour l'Etat que le groupe PLR préfère que les futurs propriétaires paient une PPE plus cher. Il aimerait comprendre s'ils défendent l'accès à la propriété ou les promoteurs immobiliers.

M. Hodgers ne voit pas en quoi le citoyen est lésé si l'objectif est d'obtenir 50 nouveaux propriétaires de PPE en pleine propriété. Par ailleurs, il demande comment l'Etat aurait choisi le promoteur privé qui aurait fait cette promotion. C'est un choix compliqué pour l'Etat. Il aurait vraisemblablement dû le faire sur la base d'un appel d'offres et mettre en place toute une démarche administrative pour que l'Etat puisse vendre ses terrains à un privé qui lui-même aurait construit 50 logements en PPE. La FPLC a pu le faire et, à travers une marge de promotion moindre, il a été possible d'avoir un accès plus facile à cette PPE pour les propriétaires.

M. Hodgers a de la peine à comprendre alors que, notamment dans le cadre de la votation sur le PAV, le PLR demandait de la PPE en pleine propriété et non de la PPE en DDP. Aujourd'hui, on a l'occasion de faire de la PPE en pleine propriété et le groupe PLR dit que cela ne convient pas. Quand l'Etat est propriétaire et qu'il veut faire de la PPE en pleine propriété, ne serait-ce pour respecter la neutralité de l'Etat à l'égard des opérateurs privés, il devrait passer par l'entité qui représente l'Etat public, à savoir la

FPLC, en matière foncière. M. Hodggers ne voit pas comment on aurait pu faire autrement pour obtenir ces 50 mêmes propriétaires de PPE, que le PLR appelle lui aussi de ses vœux, à moins de passer par un appel d'offres ou toute autre manière pour choisir un opérateur privé.

Un autre commissaire (PLR) a l'impression que l'Etat a déjà fait des appels d'offres pour des investisseurs sur d'autres périmètres.

M. Hodggers répond que ce n'est pas quelque chose qui a déjà été fait pour l'aliénation.

Le même commissaire (PLR) demande pourquoi cela ne pourrait pas être fait.

M. Hodggers fait remarquer qu'il faut voir le temps que cela a pris.

Le même commissaire (PLR) sait que le PLR n'aura de toute façon pas la même vision. En fait, avec ce qu'il va se passer avec la Fondation PAV, il y aura certainement d'autres cas comme celui-ci. Le groupe PLR estime que ce n'est pas le rôle de l'Etat de faire de la PPE. Il y a un problème de transparence aussi par rapport à la péréquation. On met d'un côté pour favoriser de l'autre et on donne des fonds LUP. Quelque part, on triche vis-à-vis de l'opération en tant que telle et vis-à-vis du contribuable parce qu'il n'y a pas cette transparence. Aujourd'hui, on est dans une période où l'on veut de la transparence et il n'y en a pas dans cette opération.

M. Hodggers signale qu'il y a une transparence complète qu'il n'y a pas avec les opérateurs privés. La FPLC est un organe public dont le Grand Conseil révisé les comptes chaque année, ce qu'il ne fait pas avec les régies immobilières. Par ailleurs, M. Hodggers comprend que le PLR ne veut pas que l'Etat fasse des projets de lois d'aliénation dans le PAV. Il avait cru comprendre, dans le cadre de la votation sur le PAV, que c'est ce qu'il souhaitait. M. Hodggers a dit qu'il n'était pas fermé à des projets de lois d'aliénation ponctuels et que, pour lui, ce projet de loi est un ballon d'essai. Sur un projet qui est, de facto, dans le périmètre du PAV et qui est un petit lot de 50 PPE (il y aura 4000 nouvelles PPE au PAV), si le PLR n'en veut pas, M. Hodggers en prend acte.

Un autre commissaire (PLR) demande quel est le nombre de PPE prévues au PAV.

M. Hodggers répond qu'il s'agit de 4000 PPE prévues sur les 12 000 logements, soit environ un tiers. Donc, sur les 4000 PPE potentielles,...

Le même commissaire (PLR) note que M. Hodggers n'avait pas utilisé le terme « potentielles » dans un premier temps.

M. Hodgers fait remarquer que c'est la loi qui est ainsi rédigée. On ne peut pas contraindre un opérateur public à faire de la PPE. Il y a ainsi 2100 PPE en DDP potentielles et 1900 PPE en pleine propriété potentielles, mais souhaitables selon M. Hodgers.

Un commissaire (S) signale que son groupe n'empêche personne d'acquérir une PPE. Ils sont opposés à ce que le FPLC se transforme en promoteur de PPE. Quant à la fuite des résidents évoquée par le MCG, si on avait construit davantage de logements locatifs à Genève, notamment pour la classe moyenne, on ne serait pas dans cette situation. C'est donc la crise du logement qui fait que les gens vont dans le canton de Vaud ou en France. Enfin, concernant le nom des acquéreurs des PPE, cela n'a rien à avoir avec le fait d'adhérer ou non à ce projet de loi. Le fondement de la position du groupe socialiste concernant ce projet de loi c'est qu'il considère que la FPLC n'a pas été conçue pour cela et que c'est une dérive. Le conseiller d'Etat parle lui-même d'un ballon d'essai.

M. Hodgers considère que ce n'est pas une dérive. C'est une opportunité. Le but de la FPLC est de construire du logement d'utilité publique et du logement coopératif. Il se trouve que, dans la complexité des opérations foncières et immobilières, parfois on se retrouve avec des périmètres importants et avec des plans financiers qui ont des impenses particulières. On avait cité le centre commercial de Champs-Fréchets qui était fait d'un seul tenant dans une promotion immobilière. Il se trouve également que la FPLC acquiert parfois des villas, non pas pour les garder, mais pour les revendre à d'autres propriétaires de villas à qui on demande de quitter leur logement puisqu'ils sont en zone de développement. Tant que cela sert l'objectif principal qui est de développer les LUP, avec ces 27% de PPE qui permettent de construire 73% de LUP, on utilise cet argent pour construire des LUP et la FPLC est bien dans son objectif. Si on faisait cela à chaque opération, M. Hodgers comprendrait la critique, mais il s'agit en l'occurrence d'une opération extrêmement particulière autour de cette gare CEVA. M. Hodgers demande quels sont les autres exemples. Il n'y a donc pas de dérive. C'est un cas unique. Si personne ne veut vendre les terrains de l'Etat, le Conseil d'Etat en tirera les conclusions et donnera ses indications à la fondation PAV.

Un commissaire (PLR) partage en partie la vision de la FPLC peinte par le commissaire (S). Il lit l'article 10 de la loi générale sur le logement et celui-ci ne parle pas de la FPLC en tant qu'opérateur urbain. Cela ne figure nulle part dans les buts fixés à la FPLC. Le même commissaire (PLR) considère également que c'est une dérive. Par ailleurs, il entend ce que dit le MCG. A un moment donné, ce qui est compliqué, c'est que des démarches ont été faites par l'Etat. Effectivement, les contrats prévoient que la vente est

subordonnée au vote du Grand Conseil, mais ce n'est pas la première fois que cette question se pose. A chaque fois qu'il y a des rapports d'activité de la FPLC, paradoxalement, ce n'est pas un débat gauche-droite, mais un débat sur le but de la FPLC. C'est l'Etat qui veut utiliser la FPLC pour ce qu'elle n'est pas.

Le même commissaire (PLR) relève que, objectivement la FPLC est un acteur déloyal par rapport au marché, parce qu'elle n'agit pas avec les mêmes conditions que n'importe quel autre acteur privé. D'abord, elle n'est pas soumise à l'impôt. Ensuite, elle a accès à des fonds publics auxquels n'ont pas accès les acteurs privés. Le comble est de dire que la marge de promotion est de 10% pour la FPLC plutôt que de 18% s'il s'était agi d'un promoteur privé. Si M. Hodgers estime que 18% de marge c'est trop, il faut fixer une autre limite.

M. Hodgers prend note de la suggestion.

Le même commissaire (PLR) dit juste que les plans financiers sont contrôlés par l'Etat. Ensuite, il ne faut pas ensuite dire qu'on s'en met plein les poches avec 18%.

M. Hodgers fait remarquer qu'il n'a pas dit que c'était trop. Maintenant, si le but est que la population puisse accéder à la propriété, par un moyen qui coûte plus cher que l'autre pour exactement le même résultat, M. Hodgers ne comprend pas pourquoi le commissaire (PLR) veut inciter l'Etat à prendre le chemin qui coûte le plus cher pour les futurs propriétaires. Pourtant, c'est ce que le PLR soutient en disant qu'il aurait fallu prendre un opérateur privé.

Le même commissaire (PLR) soutient le fait de prendre un opérateur privé au même prix.

M. Hodgers signale que les opérateurs privés ne veulent pas le faire à 10%. La question, dans le cadre de ces sociétés de valorisation, c'est qu'on était sur du foncier public et qu'il fallait trouver la possibilité de le racheter aux CFF. Dans le cadre des grandes négociations pour réaliser les gares CEVA, il fallait à travers des impenses financer une partie du coût de ces gares. M. Hodgers doute fortement qu'un privé aurait pris un tel risque avec l'incertitude politique de réaliser une gare CEVA et de toutes les incertitudes qui n'appartiennent pas du tout à l'opération immobilière, mais bien au développement du quartier.

M. Hodgers estime qu'il y a un intérêt public qui est d'avoir un opérateur qui est d'accord de s'engager pour de tels projets. Cela ne peut être qu'un opérateur public. Il y a trop de risques pour les privés. M. Hodgers fait remarquer que les privés appellent la Fondation PAV de leurs vœux parce que, si un privé avait fait les portages que l'on attend de la Fondation PAV

sur dix ou vingt ans avec la dépollution et tous ces risques liés à la transformation d'un territoire aussi complexe, cela serait déjà fait. Il n'y a aucun empêchement légal. Le fait est que le marché immobilier d'investissement veut des sécurités sur des opérations et, pour une opération aussi complexe autour d'une gare avec des échanges parcellaires, de la dépollution et de la construction, il n'y a finalement que des entités publiques qui y arrivent. Le Conseil d'Etat a aussi procédé ainsi pour éviter que cela coûte au contribuable. M. Hodgers demande quels sont les autres cas que les commissaires ont constatés depuis cette opération. Il n'y a eu aucun. Il n'y a aucune dérive puisque cela voudrait dire qu'il y en a de plus en plus. Il se trouve qu'il y a eu un cas qui a été décidé par M. Longchamp. M. Hodgers comprend le contexte dans lequel ce choix a été fait. Son prédécesseur a préféré faire cela plutôt que de venir demander 17 millions de francs supplémentaires au parlement à un moment où l'on discutait déjà des coûts élevés de la réalisation du CEVA. Il l'a fait en considérant que cela permettait d'avoir un équilibre. La mixité sociale visée n'est pas fautive. L'accès à la propriété est également présent. Il y a donc vraiment tous les critères pour réussir.

M. Dao ajoute qu'on est vraiment dans un cas exceptionnel. Par ailleurs, une exception est bien prévue à l'article 10 LGL. On n'est donc pas du tout hors de la mission de la FPLC. La lettre c de l'article 10, alinéa 2, dit qu'elle peut : « vendre ses immeubles [...] à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal ».

Un commissaire (PLR) pense qu'il faut citer l'ensemble de la disposition : « vendre ces immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opération d'ensemble visant à atteindre le but principal ».

Un commissaire (MCG) a fait état de la mixité puisqu'un commissaire (EAG) a mis en exergue le fait qu'il y avait un manque de mixité. En lisant la liste des futurs propriétaires, pour autant que le projet de loi soit voté, il y aurait une certaine mixité puisque des gens de tous bords pourraient accéder à ces appartements. Sur la problématique des fondations, ce commissaire (MCG) n'est pas tellement d'accord avec ce qui a été dit. A Carouge, cela n'a pas empêché un président issu du PS, à travers la fondation immobilière de la Ville de Carouge, de construire des PPE à proximité du parc des Acacias. Cette fondation prévoit d'ailleurs également de construire des PPE, des LUP et d'autres appartements du côté de la parcelle universitaire. Pour le MCG, le

fait qu'une fondation puisse construire de la PPE, cela ne pose pas de problème.

Un commissaire (S) estime qu'il n'est pas possible de parler d'équilibre dans cette affaire. En réalité, c'est un effet d'aubaine. Il y a une crise du logement et le Conseil d'Etat s'est dit qu'il était possible de faire payer des infrastructures aux futurs habitants du quartier. Cela permet d'économiser 5 millions de francs sur le budget. Pour cela, il fallait faire de la PPE et c'est la FPLC qui a été choisie. Cela pose plusieurs problèmes. La question des transports et de la mobilité sont des politiques publiques. Par ailleurs, la pollution de ces terrains est un enjeu collectif. Cela ne doit pas être payé par les personnes qui vont y vivre. C'est toute la logique de diverses lois qui ont été votées dans ce domaine ces dernières années.

Le même commissaire (S) fait remarquer que, si la FPLC ne construit pas du logement social, personne ne va le faire. Ce projet est la queue de la comète de la politique de M. Longchamp qui consistait à faire passer les futurs habitants à la caisse pour des frais découlant de politiques publiques. Ce commissaire cite la caserne des Vernets. Pour les socialistes, c'est non. Par ailleurs, ce commissaire regrette les propos malheureux de la FPLC qui est venue s'expliquer comme elle a pu. Tout y est passé, que cela soit les questions de mixité et de qualité urbanistiques, alors que la réalité était ailleurs, comme il vient de le rappeler. La FPLC n'avait pas le choix et a fait contre mauvaise fortune bon cœur. Ce commissaire (S) regrette que la FPLC ne l'ait pas expliqué en ces termes. Quant aux personnes désireuses d'acheter ces PPE, elles n'iront pas en France. Elles vont simplement acheter les mêmes logements, mais en droit de superficie. Ces personnes bénéficieront d'un droit de superficie de 50, 60 ou 99 ans, soit deux à quatre générations. Leur patrimoine est garanti, de même que leur besoin de se loger, celui de leurs enfants et de leurs petits-enfants. L'Etat de Genève demandera, pour le surplus et le cas échéant, quelques millions de francs de plus pour financer ces infrastructures, ce que ce commissaire (S) se fera un plaisir de voter parce qu'il estime que Genève en a besoin et que c'est à la collectivité de les payer et pas aux 50 habitants de ces PPE.

Vote1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12319 :

Oui : 6 (2 Ve, 2 PDC, 2 MCG)

Non : 8 (1 EAG, 3 S, 4 PLR)

Abstentions : 1 (1 UDC)

L'entrée en matière est refusée.

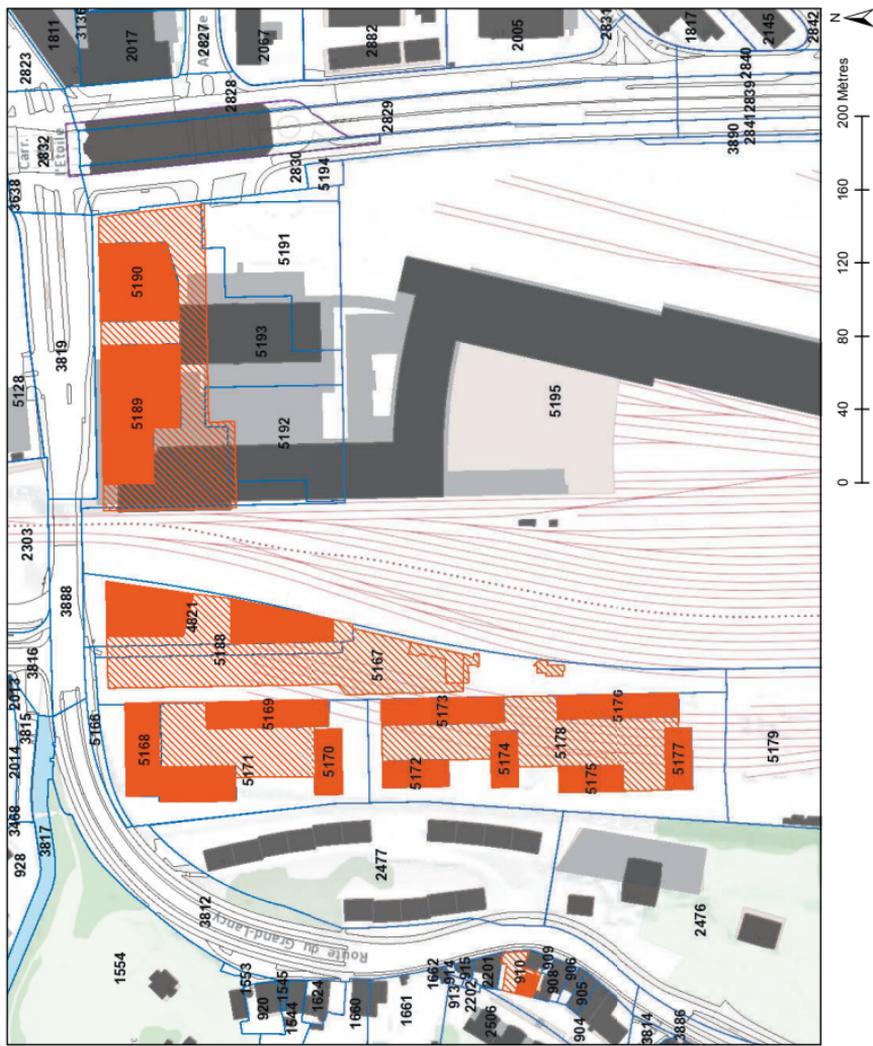
Projet de loi (12319-A)

autorisant l'aliénation des lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 n^{os} 101 à 127 et 5177 n^{os} 101 à 123 de la commune de Lancy, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012,
décrète ce qui suit :

Article unique Aliénation

L'aliénation par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif des 50 lots de propriété par étages enregistrés sous feuillets 5175 n^{os} 101 à 127 et 5177 n^{os} 101 à 123 de la commune de Lancy, à des propriétaires privés, est autorisée.



— Limites du canton
 — Bâtiments en projet
 ■ Hors-sol (nouveau)
 ■ Sous-sol (nouveau)
 ■ Hors-sol (transformation)
 ■ Sous-sol (transformation)
 ■ Parcelles
 ■ Numeros de parcelles
 ■ Couverture du domaine routier
 ■ Droits distincts permanents (DDP)
 ■ Bâtiments hors-sol
 ■ Bâtiments sous-sol

Date de dépôt : 8 janvier 2019

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. François Baertschi

Mesdames et
Messieurs les députés,

Reconnaissons-le, en commençant à examiner ce projet de loi, comme beaucoup de députés de la commission des finances, nous avons des doutes quant à l'impartialité de l'attribution des appartements vendus en propriété par étage. Il n'aurait pas été imaginable d'accepter cette cession d'appartements à des privés s'il ne nous avait pas été indiqué que toutes les précautions avaient été prises. Nous ne l'aurions pas toléré.

Des partis politiques « historiques » représentés au Grand Conseil ont été frappés par de récents scandales, parce qu'ils ont manqué de l'élémentaire rigueur. Par ailleurs, il nous a été rapporté que les deux élus, qui ont commis ces graves fautes, faisaient preuve d'une rigueur excessive et tatillonne auprès de fonctionnaires qui dépendaient d'eux, mais du plus grand laxisme pour leurs propres voyages à l'étranger ou leurs propres dépenses de téléphone. Cela s'appelle une rigueur à géométrie variable. Nous n'en voulons pas.

Il convient néanmoins de ne pas commettre l'erreur inverse, en faisant preuve d'une démarche excessivement suspicieuse.

Dans l'affaire qui nous occupe, une régie genevoise a été choisie après une mise au concours et sur la base d'un cahier des charges précis, avec des critères de sélection, comme le nombre de personnes du groupe familial ou les revenus.

Les précautions ont donc été prises et aucune preuve d'un dysfonctionnement n'a été apportée dans l'attribution des appartements.

Ensuite se posent deux questions de fond au niveau politique.

L'Etat doit-il encourager la PPE (Propriété Par Etage) de manière accessible pour le plus grand nombre possible de résidents genevois, dans des conditions économiques supportables ? Pour le Mouvement Citoyens Genevois, il convient d'aller dans cette direction dans le cadre d'une

politique globale en faveur de logements qui sont destinés à toutes les catégories d'habitants du canton de Genève. Ce projet de loi s'inscrit dans cette perspective, permettant ainsi d'améliorer la situation du logement pour la classe moyenne, point faible des politiques menées par le canton depuis des décennies.

Deuxièmement, l'Etat doit-il intervenir directement au travers de la FPLC, organisme promoteur du logement social mais également constructeur de PPE, ceci afin de créer une mixité sociale et permettre la réalisation de PPE ? Le MCG estime que cette impulsion est bénéfique à la classe moyenne et au développement de la PPE à Genève. Il convient de ne pas être dogmatique et de trouver les meilleures solutions pour le bien commun, avec les précautions prises pour éviter les abus possibles.

Pour un seul cas d'attribution contestée, il serait dommageable de « punir » les 49 autres futurs propriétaires de ce programme de PPE.

Il reste un bémol, c'est le surcoût de cette opération, surcoût qui est dû au CEVA. En effet, les CFF ont financé une partie de la contribution à ce CEVA par des opérations immobilières, dont celle qui nous occupe. Mais à ce niveau, il faudrait contester l'entier de l'opération CEVA et ses surcoûts cachés de diverses manières, dont les aménagements extérieurs pris en charge par les communes.

Pour la minorité, le projet CEVA est allé dans une direction que nous n'avons pas souhaitée, mais il convient maintenant de gérer la situation qui s'est imposée suite à un vote populaire. Si nous contestons l'absence de transparence et certains éléments qui n'ont pas été indiqués à l'électeur, nous sommes des démocrates et respectons la décision populaire, même si elle s'est déroulée dans des conditions douteuses. Il faut savoir reconnaître la décision du Souverain, le Peuple. Ce que nous avons fait. Nous aurions préféré que le coût du CEVA soit moindre, mais nous nous plions à la décision de la majorité.

Pour toutes ces raisons, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les députés, de voter le présent projet de loi.

Date de dépôt : 14 janvier 2019

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Olivier Cerutti

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans un contexte politique tendu sur le marché de logement, l'Etat doit rester avant tout un facilitateur du développement social du logement, et des conditions-cadres favorables à la construction, selon les buts fixés par la loi.

Ainsi dans le cadre de ce projet de loi d'aliénation, l'Etat demande la vente de 50 lots de PPE en pleine propriété dans le secteur Praille-Acacias-Vernets.

Le Conseil d'Etat avait confié à la FPLC de remplir le rôle d'un promoteur immobilier pour la réalisation de 15 bâtiments. Au vu de l'importance de ce projet, le pilotage d'une telle opération est certes possible pour la FPLC, mais fortement discutable au vu des objectifs prioritaires fixés dans les statuts.

Effectivement, même si légalement céder un bien pour permettre d'acquérir des droits à bâtir et permettre la construction d'immeubles locatifs afin de les remettre à disposition du marché rentre dans l'esprit de l'article 10, alinéa 2 de la LGL et est conforme aux buts fixés à cette fondation (FPLC), par contre, en lui transférant une opération de promotion pure, nous lui conférons un rôle de promoteur, et par là nous lui demandons de faire avec de l'argent public de la concurrence déloyale !

En effet, nous observons dans le secteur Praille-Acacias-Vernets des impératifs normatifs complexes demandant une maîtrise très particulière en matière de prise de risque financier. Au vu des explications données en commission, la transparence des coûts reste cependant aléatoire. Dans le cas d'espèce, les frais relatifs à la dépollution, et la réalisation de protections anti-bruit sont de véritables surcoûts. Une partie de ceux-ci, sont largement pondérés par la réalisation d'appartements en PPE, pour entrer dans les plans financiers des logements sociaux. Certes, nous pouvons encore admettre cette pratique, par contre voir la marge de promotion passer de 18 à 10% nous laisse songeurs quant à la clôture provisoire des comptes. De plus, les règles

de transparence sont malheureusement difficiles à évaluer, notamment sans connaître les accords passés avec les CFF lors de l'acquisition des terrains.

La FPLC n'est pas un acteur privé, c'est le facilitateur urbain de l'Etat. Ainsi, ce mélange des genres n'est pas admissible.

Le parti Démocrate-Chrétien a toujours soutenu la construction d'appartements en PPE et regrette fortement le manque de réponses aux questions ouvertes sur ce PL.

Cependant, la prise en otages de ces futurs primo-acquéreurs nous paraît inadmissible. Le risque d'un refus par le parlement obligera ces acquéreurs à devenir propriétaires en droit de superficie et à verser une rente à l'Etat, cette pratique dans la construction de PPE est coûteuse sur le long terme. Nous aurons ainsi des demi-proprétaires.

L'aspect positif de cette réalisation est la construction de PPE en termes de politique du logement. C'est la raison pour laquelle, nous vous invitons à soutenir le présent projet de loi, sans donner un blanc-seing sur cette pratique.

Au vu de ces explications, la 2^e minorité vous encourage, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter ce projet de loi.