

Date de dépôt : 30 juin 2011

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de M. Christian Grobet : Sécheron : terrain bradé de l'Etat et accords avec Nessim Gaon

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 10 février 1995, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

Au printemps 1989, la société ABB vendait la société NOGA INVEST SA ses terrains à Sécheron, dont 43 000 m² en zone industrielle. A cette occasion, l'Etat de Genève a récupéré la parcelle 4125 d'une surface de 17 600 m², qu'elle avait vendue avec un droit de retour huit ans plus tôt aux Ateliers de Sécheron, parcelle dont l'intérêt, vu son emplacement très favorable, était évident pour la collectivité.

Bien que M. Nessim GAON était devenu le propriétaire de 43 000 m² de terrain industriel, il a prétendu que le seul endroit qui se prêtait à la construction d'une nouvelle usine pour l'entreprise Sécheron SA, qu'il avait créée, était la parcelle propriété de l'Etat dont il a revendiqué la mise à disposition à son profit et il fit déposer en 1990 une première requête en autorisation de construire portant sur une partie de cette parcelle et prévoyant un bâtiment en forme de peigne avec des corps de bâtiment de 20 mètres de large et de 7 étages de haut, qui avait les caractéristiques d'un immeuble de bureaux.

Un an plus tard, le directeur de Sécheron SA, après avoir déclaré que ce type de bâtiment ne convenait pas du tout à son entreprise tout en feignant d'ignorer le projet initial de M. GAON, obtint que ce dernier charge un autre bureau d'architectes d'étudier et de déposer une seconde requête en autorisation de construire portant sur un projet totalement différent avec trois corps de bâtiment, conçus comme des bâtiments administratifs, érigés

en-dessus de grandes halles industrielles occupant non seulement la totalité de la parcelle 4125, mais s'étendant sur près de 40% de la parcelle voisine 4126, également propriété de l'Etat, qui était déjà réservée à l'époque pour le futur siège de l'Organisation Mondiale de la Santé.

Non sans peine, il fut obtenu de M. GAON qu'il renonce à l'empiètement sur la parcelle 4126, sans quoi le projet, confirmé depuis lors, de bâtiment de l'OMM n'aurait jamais pu se concrétiser (!) et ses architectes déposèrent une troisième requête en autorisation de construire avec un projet fortement modifié, qui cette fois-ci touchait une autre parcelle voisine, celle des CFF.

Ce n'est finalement qu'en juin 1992, que M. GAON fit déposer une quatrième requête en autorisation de construire portant sur un projet modifié se limitant à la parcelle 4125 et qui put être autorisé en novembre 1992, moyennant quelques modifications pour la rendre conforme aux exigences légales.

En juin 1993, M. GAON insista pour que le Conseil d'Etat lui concède un droit de superficie pour une durée de 90 ans sur la parcelle 4125 en prétendant qu'il allait ouvrir un chantier au mois d'août et qu'il y aurait plus de 50 millions de travaux pour l'économie locale. Certains n'y croyaient pas, sachant que le coût des travaux allait grever très lourdement les charges d'exploitation de l'entreprise Sécheron SA. Bien que M. GAON fût propriétaire de 43 000 m² de terrain dans la zone de Sécheron, la majorité du Conseil d'Etat renonça à exiger un échange foncier avec ce dernier et accepta de lui concéder la parcelle de l'Etat en droit de superficie d'une durée de 90 ans à des conditions particulièrement favorables et en fixant la valeur du terrain à 200 Fr/m², soit 10 fois moins que le prix auquel M. GAON avait officiellement payé ses propres terrains (près de 2000 Fr/m²).

Le chantier ne fut pas ouvert au mois de juin, ni durant l'automne, et M. GAON ne demanda pas le renouvellement de l'autorisation de construire dont la validité était limitée à une année, de sorte que celle-ci est devenue caduque. Par la suite, M. GAON prétendit avoir ouvert le chantier en engageant ultérieurement la démolition de la grande halle qui se trouvait sur cette parcelle. Celle-ci s'est empilée depuis de nombreux mois sur la parcelle 4125 et le chantier du nouveau bâtiment n'a toujours pas été ouvert.

Entre temps, le Conseil d'Etat a pris l'engagement dans le cadre de l'offre faite pour garder à Genève le siège du GATT, devenue Organisation Mondiale du Commerce, de mettre à sa disposition un parking. L'Etat ne disposant plus de terrains à Sécheron, après s'être dessaisi de la parcelle 4125 au profit de NOGA INVEST SA, a manifestement demandé à cette

société de M. GAON de construire le projet de parking sur les terrains propriétés de ce dernier à Sécheron ! En effet, une requête en autorisation de construire n° 93'357 a été publiée au nom de NOGA INVEST SA dans la Feuille d'Avis Officielle du 21 décembre 1994 portant sur la construction d'un parking souterrain de 560 places sur les terrains propriétés de cette société, parking dont il s'avère que c'est celui destiné à l'OMC.

Ces faits m'amènent à poser les questions suivantes au Conseil d'Etat:

- 1) M. GAON a-t-il jamais justifié par pièces avoir effectivement adjugé les travaux de construction de l'usine prétendument destiné à la société Sécheron SA ?
- 2) Le chantier n'ayant jamais été ouvert et l'autorisation de construire étant définitivement périmée, le Conseil d'Etat a-t-il demandé l'annulation du contrat de superficie portant sur la parcelle 4125 et demandé la restitution de cette parcelle propriété de l'Etat ?
- 3) La société NOGA INVEST SA a-t-elle payé une rente de superficie pour ce terrain et si oui, combien ?
- 4) La société NOGA INVEST SA a-t-elle pris des hypothèques ou contracté des emprunts sur ce terrain ?
- 5) La requête en autorisation de construire n° 93'357 porte-t-elle bien sur le parking destiné à l'OMC ?
- 6) Quelles sont les conditions auxquelles la société NOGA INVEST SA met son terrain à disposition pour la construction de ce parking ?
- 7) L'Etat deviendra-t-il propriétaire de ce terrain afin que le parking reste sa propriété ? Si oui, à quelles conditions ?
- 8) La requête en autorisation de construire ayant été déposée par NOGA INVEST SA, cette société a-t-elle été chargée – et à quelles conditions – par le Conseil d'Etat de réaliser ce projet et pourquoi celui-ci s'en est-il remis à cette société privée, qui sauf erreur n'a jamais construit de parkings, alors que l'Etat a une grande expérience dans la construction de tels ouvrages ?
- 9) Quel est le coût de construction de ce parking, comment sera-t-il financé et fera-t-il l'objet comme cela devait être le cas, de mises en soumissions publiques pour l'adjudication des travaux et d'une demande de crédit de construction devant le Grand Conseil ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Sur la base du rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier la proposition de résolution n°284 concernant la situation du groupe Nessim Gaon, qui a été déposé le 16 août 1996 devant le Grand Conseil, le Conseil d'Etat ne peut que reprendre certains éléments qui y figurent pour répondre à la question écrite ci-dessus.

Le contrat de superficie de la parcelle évoquée entre l'Etat de Genève et la société NOGA INVEST SA prévoyait une condition selon laquelle la société avait l'obligation de commencer la construction de l'usine Sécheron SA un an au plus tard après la signature dudit contrat. A fin décembre 1994, le département des travaux publics et de l'énergie (actuellement le DCTI) constatait que le chantier n'avait pas commencé dans les délais impartis; le droit de superficie octroyé par l'Etat devenait ainsi caduc et celui-ci a repris la pleine possession de la propriété. Il est également fait mention dans ce rapport que le Conseil d'Etat n'avait accordé aucune faveur à la société NOGA INVEST SA et que les intérêts de l'Etat avaient été sauvegardés. La vente du droit de superficie accordé à la société NOGA INVEST SA par l'Etat de Genève était conforme au prix du marché et à la pratique administrative en vigueur.

Concernant la construction du parking destiné à l'OMC, la parcelle (n° 4491, anciennement parcelle n°4125), dont il est fait mention dans la présente question écrite, sert actuellement de parking provisoire mis à disposition par l'Etat de Genève pour cette organisation internationale, jusqu'à l'achèvement des travaux du futur parking de l'OMC.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Mark MULLER