

Date de dépôt : 29 septembre 2011

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de M. Pierre Weiss : Gestion du patrimoine immobilier de l'Etat : Qu'en est-il des baux associatifs ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 26 mai 2011, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

L'expertise de l'ICF sur la gestion par l'Etat d'une partie de son patrimoine immobilier, rendue publique par une fuite médiatique, a suscité des commentaires variés et amené le Conseil d'Etat à prendre des mesures. Leur résultat est attendu.

Mais cette expertise ne s'est pas penchée sur les relations entre l'Etat et les milieux associatifs lato sensu. Ces derniers bénéficient de baux leur permettant d'occuper des biens immobiliers, en particulier des villas, depuis parfois fort longtemps, au bénéfice de leurs activités et, espère-t-on, pour la plus grande satisfaction de leurs membres.

D'où la présente question posée au Conseil d'Etat pour renseigner ce Grand Conseil sur, outre la part relative en surface et revenus des locations de villas au secteur associatif par rapport aux locations de villas à des particuliers :

- Les bénéficiaires,*
- Les surfaces occupées,*
- Les loyers payés,*
- Les clauses d'indexation,*
- La durée de la relation,*
- L'existence de contentieux éventuel,*
- Tout autre élément qu'il jugera pertinent, dont, par exemple, le prix du marché pour les biens loués,*

- *Tout élargissement de perspective qu'il lui sera loisible d'apporter, comme par exemple les locations dans des immeubles ou autres bâtiments publics.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

La part relative en revenus et par pièces des villas au secteur associatif par rapport aux locations de villas à des particuliers ou à d'autres organismes institutionnels est la suivante :

Type de location	Nbre de villas	Loyer ann. net	%	Loyer moyen net par pce / an
Villas louées au secteur associatif	18	CHF 440'121	14%	CHF 1'434
Villas louées à d'autres institutionnels	14	CHF 578'154	19%	CHF 2'489
Villas louées à des particuliers	99	CHF 2'100'036	67%	CHF 3'327
<u>TOTAL</u>	<u>131</u>	<u>CHF 3'118'311</u>	<u>100%</u>	

S'agissant des autres questions, les réponses demandées se trouvent dans le tableau ci-dessous à l'exception de celle concernant les indexations.

A ce sujet, il faut préciser qu'anciennement, les baux villas conclus n'étaient pas rédigés de manière à permettre l'indexation. Dès lors, beaucoup des baux mentionnés dans le tableau ci-dessous ne peuvent pas être indexés.

Aujourd'hui, cette pratique a été modifiée et les baux sont indexés lorsque la situation de l'objet le permet (bail de 5 ans, situation pérenne, etc.).

Cependant, s'agissant des villas vouées à démolition dans un proche avenir (baux non-pérennes), les contrats ne sont pas indexés et leur loyer tient compte de la précarité du bail. Ces villas sont souvent attribuées à des associations/entités telles que la Carte Blanche, l'Hospice général, le Bureau des logements et restaurants universitaires (BLRU), Carrefour Rue, etc., qui ont pour vocation de loger des étudiants, des personnes en réinsertion, des requérants d'asile, etc.

LOCATIONS DE VILLAS AU SECTEUR ASSOCIATIF *

Locataire	Loy an net	Loy an net/pce	Loy an net/surf.	Début bail	Res .	Ren.	Cont.	Surf. m ²	Pces
CARREFOUR-RUE	12	3	0	15.06.2004	3	6	0	129	4
LA PETITE MAISONNEE - POUPONNIERE	2'000	0	2	01.01.1967	24	120	0	1086	0
ARGOS	94'200	0	164	01.11.1977	6	12	0	573	0
AMUCF	0	0	0	01.01.1995	12	60	0	368.20	13
MANDAT INTERNATIONAL	24'000	0	0	01.03.1997	6	12	764	0	0
TEWAHIDO EGLISE ORTHODOXE	2'400	600	0	15.01.1986	3	12	0	0	4
PAROISSE SERVETTE VIEUSSEUX	11'340	2'835	0	01.09.1990	3	12	945	0	4
CARREFOUR-RUE	0	0	0	01.05.1995	3	6	0	0	9
CARREFOUR-RUE	0	0	0	01.05.1995	3	6	0	107.80	5
ARGOS	171'168	7'780	0	01.11.1995	0	0	0	0	22
LIGUE DES SOCIETES	1	0	0	01.07.1994	6	12	0	0	4
SGIPA	0	0	0	01.01.1982	12	60	0	0	14
COMMUNAUTE DES MOULINS	12'600	840	0	01.01.1990	3	12	0	0	15
INTERNATIONAL CENTER FOR MIGRATION AND HEALTH(ICMH)	24'000	3'000	126	01.01.1997	6	12	0	190	8
ALZHEIMER SUISSE	48'000	6'000	0	01.06.1998	12	60	21'800	0	8
CARREFOUR-RUE	0	0	0	01.06.2002	3	12	0	0	6
Association La Carte Blanche	20'400	2'267	0	01.05.2011	3	0	0	0	9
Association La Carte Blanche	30'000	2'500	91	01.03.2011	6	12	0	330	12
TOTAL	440'121	1'434							

* y compris les fondations de droit privé

LOCATIONS DE VILLAS AU SECTEUR INSTITUTIONNEL

Locataire	Loy an net	Loy an net/pce	Loy an net/surf.	Début bail	Res .	Ren.	Cont.	Surf. m2	Pces
CROIX-ROUGE GENEV.	36'000	4'000	0	15.02.2006	3	12	0	0	9
OFFICE DE LA JEUNESSE SMP	0	0	0	01.01.2001	0	0	0	0	8
OFFICE DE LA JEUNESSE SMP	0	0	0	01.01.2001	0	0	0	0	6
OFFICE DE LA JEUNESSE SMP	0	0	0	01.07.2006	0	0	0	0	6
OFFICE DE LA JEUNESSE SMP	0	0	0	01.07.2000	0	0	0	0	20
ALT - Association Logements Temporaires	27'000	1'000	0	15.05.2007	12	12	0	0	27
FONDAT.OFF. JEUNESSE	168'672	14'056	0	01.01.1975	12	12	0	0	12
HUG - serv. médic.	24'000	1'714	0	01.06.1986	6	36	0	0	14
HUG - serv. médic.	45'480	3'790	0	01.04.1982	6	12	0	0	12
FONDAT.OFF. JEUNESSE	62'802	3'694	0	01.07.1995	3	12	0	0	17
Hospice Général	175'200	0	97	01.01.1995	6	12	0	1800	0
BLRU UNIVERSITE DE GENEVE	18'000	3'600	0	15.11.2002	3	3	0	0	5
Hospice Général	0	0	0	01.07.1999	0	0	0	0	10
BLRU UNIVERSITE DE GENEVE	21'000	3'000	66	01.02.2005	3	12	0	320	7
<u>TOTAL</u>	<u>578'154</u>	<u>2'489</u>							

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