

Date de dépôt : 8 décembre 2021

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Daniel Sormani : Nouveaux subterfuges et/ou collusions d'intérêts dans l'immobilier institutionnel ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 12 novembre 2021, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

J'ai récemment été interpellé par des commerçants et habitants. Ces derniers s'étonnent qu'aucun chantier n'ait démarré sur la nouvelle parcelle n° 3431 d'une surface de plus de cinq terrains de football, soit celle dite de l'Université de Genève à Pinchat au chemin de Pinchat et au chemin Vert, à proximité immédiate du quartier de la Tambourine à deux pas du site de Battelle.

Après quelques recherches préliminaires succinctes, j'ai découvert ceci :

- 1. En 1874, l'Hospice général (HG) créa à Varembe la maison des orphelines qui fut par la suite transférée vers 1910 à la Maison de Pinchat pour les orphelins (filles et garçons). Selon des témoignages, l'orphelinat – en main de l'HG – est tombé dans l'escarcelle de l'Etat de Genève. Il est fermé en 1962, mais aura d'autres fonctions et locataires par la suite.*
- 2. Plus récemment, en 1997, suite à l'intérêt de l'université pour le site de Battelle, l'échange de propriétés de l'Etat, la « Campagne Rigot » contre le terrain du « Foyer de Pinchat », se réalise selon le PL 11134.*
- 3. En 2002, l'université a mandaté le bureau d'architecte Ortis et Robyr afin de lancer le déclassement de la parcelle en vue d'y construire des bâtiments universitaires. La demande de renseignements (DR) a été déposée en juin 2006 et acceptée en décembre 2006.*

Selon le PL 11134, l'objectif du projet de modification des limites de zones de l'université était de développer le site en trois étapes qui devaient se réaliser respectivement en 2014, 2019 et 2025.

La première consistait en la construction de logements pour étudiants d'environ 15 000 m² de surface brute de plancher (SBP).

La deuxième, représentant 25 000 m² de surface brute de plancher (soit 15 000 m² de surface utile), devait comprendre des bureaux, des salles de cours, une bibliothèque et une cafétéria.

Finalement, la troisième étape, d'également 25 000 m² de surface brute de plancher et souhaitée vers 2025, permettra une extension du campus.

On arrive donc à un total de 65 000 m² de SBP, soit 39 000 m² nets de droit à bâtir potentiels selon le bureau mandaté.

4. *En 2009, le canton de Genève et la commune de Carouge lançaient le projet : « étude pour une stratégie d'aménagement – Carouge sud », piloté par le groupement Urbaplan/RGR/GREN.*

*Les principales contraintes relevées lors de l'étude ont été intégrées dans le cahier des charges du concours pour un « projet de logements étudiants à Pinchat », lancé en 2011 par le président François Moser de la **Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)**, soutenu par l'université.*

5. *En octobre 2012, la **Fondation Ernest Boninchi**, domiciliée à l'époque à la rue du Général-Dufour 24, c/o l'Université de Genève, nommait notamment Charles Spierer au sein du conseil de fondation avec son « partenaire particulier » François Bellanger.*

Pour rappel :

- i. *Ils sont tous les deux notamment à la fois président et vice-président puis vice-versa du rayonnant **Institut d'études immobilières (IEI)**, mais aussi tous les deux d'« ex » membres du conseil d'administration de la Compagnie genevoise immobilière (CGi) rachetée à 100% (?) par le bouillonnant Abdallah Chatila, de Genève d'origine libanaise, à Coligny.*
- ii. *En effet, entre-temps, le 06/04/2016, la CGi est devenue m3 Real Estate SA, mais on retrouve déjà ces trois personnes précitées en 2011, car naissait officiellement le 05/07/2011 la société Vertical Holding SA devenue par la suite m³ Immobilier Holding SA le 05/04/2019. Les trois étaient par ailleurs tous liés au scandale de la Tulette que l'on connaît déjà fort malheureusement assez bien !*

- iii. *La Fondation Boninchi met aussi, en partie, au concours des bourses pour encourager la mobilité des étudiants de l'Université de Genève.*
6. *Egalement en octobre 2012, M^{me} Jeannine de Haller Kellerhals, de Diemtigen, à Carouge, est nommée membre de la Fondation Boninchi pendant qu'elle siège au Conseil administratif de la Ville de Carouge jusqu'en 2015.*

Pour revenir à nos moutons :

7. *Sise en zone villas, la parcelle de l'université a été déclassée en zone de développement 3 (ZD3) le 28/06/2013 par notre plénum démocratique, le Grand Conseil, selon la loi 11134.*
8. *En 2013, l'université vend une partie a de la parcelle à la **Fondation immobilière de la Ville de Carouge (FIVC)** par l'entremise de la commune de Carouge considérant le vote du Conseil municipal de la même année.*
9. *Le 07/03/2014, on apprenait par le journal La Tribune de Genève que :*

« Abdallah Chatila offre des bourses à l'Université de Genève.

L'entrepreneur genevois espère que son geste fera des émules de la part des pouvoirs publics ou de fondations.

L'entrepreneur genevois Abdallah Chatila met à disposition de l'Université de Genève une enveloppe de 300 000 francs. »

10. *Le 21/10/2014, la FIVC a lancé un nouveau concours d'architecture et le bureau Pont12 Architectes SA a obtenu le 1^{er} prix. Sur simap.ch, [la plateforme électronique pour les marchés publics](#), il est indiqué au point 4.3 une planche de prix et il est mentionné une somme globale de 240 000 francs pour l'attribution d'environ 5 à 7 prix.*
11. *Le 26/11/2014, le journal Le Temps titrait : « Jeannine de Haller renonce à son appartement qui lui avait été attribué par la Fondation de Carouge », soit la FIVC.*

*On apprend par ailleurs qu'elle a aussi été membre, du 27/11/2006 au 23/02/2016, du conseil de la **Fondation Dr Edouard Martin et Valentin Rothgeb** dont le siège se trouve à deux pas du chemin de Pinchat n° 22 mais au n° 21.*

Pour rappel :

*N'ayant pas les fonds propres nécessaires pour atteindre ses ambitions immobilières, elle a bénéficié des généreux fonds financiers de la **Fondation Wilsdorf** (propriétaire de la marque Rolex) pour construire l'Espace de vie enfantine (EVE) et 100 logements pour étudiants.*

Ces derniers sont gérés par la **Fondation HES-SO** Genève pour le logement étudiant – Geloge présidée depuis le 29/06/2016 par M^e David Lachat. Le D^r Martin est par ailleurs pour le surplus son arrière-grand-père.

M^e Lachat est aussi l'ancien président de la **Fondation Berthe Bonna-Rapin**, initialement domiciliée chez l'Hospice général, puis chez Pictet & Cie, puis chez la **Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM)**, jusqu'au dévoilement par mon ex-collègue député M. Jean-François Girardet, qui avait déjà perçu les problématiques, on peut relire sa QUE 814 déposée le 21/03/2018. Cette dernière avait par ailleurs été « relayée » par M. Christian Bernet, ancien journaliste à la Tribune de Genève, qui avait dès le départ très bien compris les enjeux liés, car il « titrait » le 04/04/2018 : « L'Hospice construit comme un privé, sans appel d'offres ».

12. Le 12/04/2019, soit pratiquement six années après la modification de la zone, la société Pont 12 Architectes SA déposait deux demandes définitives (DD) n° 112535 (en suspens) et n° 112920 (recours) afin de construire quatre bâtiments comprenant 19 immeubles avec un centre sportif avec surface commerciale, une déchetterie enterrée, des places de stationnement avec abattage d'arbres au chemin de Pinchat 22 à 28.

Dans ces DD, on apprend que les requérants sont la FIVC ainsi que M. Di Nolfi et M^{me} Spierer Rabin tous deux représentants de m³ Real Estate SA qui agissent pour le compte des maîtres d'ouvrages, soit l'Université de Genève, la FIVC et la Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG).

En effet, il semblerait que M. Di Nolfi travaille lui pour la CPEG pour le service construction et travaux en sa qualité d'architecte EPFL-IEI-gestionnaire en promotions immobilières...

13. Dans le rapport de gestion 2018 de l'université, il est mentionné ceci :
« **A relever que le financement des investissements dans les bâtiments émerge au budget de l'Etat de Genève, propriétaire juridique des bâtiments universitaires.** »

Mes questions sont donc les suivantes :

1. *Des appels d'offres n'ont pas été lancés pour :*
 - a. *l'assistance à la maîtrise d'ouvrages liant l'Université de Genève, la Fondation immobilière de la Ville de Carouge, les cinq fondations, m³ Real Estate SA ainsi que la Caisse de pension de l'Etat de Genève. Pourquoi ?*
 - b. *des éventuels droits de superficie accordés ? A qui et pourquoi ?*

Sinon, pour 1a et 1b, pourquoi à nouveau aucun appel d'offres public n'a été lancé ?

Sinon, pour 1a et 1b, quel-s nouveau-x subterfuge-s a-ont été appliqué-s ?
2. *La CPEG est-elle impliquée dans la promotion immobilière ?*
3. *Quelles sont les cinq fondations (non nommées) proches de l'université ?*
4. *Quels sont les montants que la m³ Real Estate SA (ex-CGi) a déjà encaissés ? Et quels sont ceux qu'elle va (encore) encaisser dans sa totalité ?*
5. *D'autres opérations « similaires » seraient-elles déjà en cours et/ou ont-elles déjà été réalisées entre des entités/sociétés/personnes précitées (ou non) ?*
6. *Comment pourrait-on considérer/qualifier ces opacités ? Par des collusions d'intérêts ?*
7. *S'il paraît évident que les délais précités sont très longs, pour quelle raison s'est-il écoulé + ou – six années de 2013 à 2019 en dehors de la durée du processus du concours d'architecture ?*
8. *Quelle est la SBP totale développée en 2021 et quelle est la valeur financière actuelle totale des immeubles concernés ?*
9. *N'est-il pas très inquiétant de voir toujours « les mêmes » acteurs dans ces montages de projets si complexes qui les rendent en apparence si compliqués à l'instar des montages de structures off-shore parfois intraçables et/ou de cartels ?*
10. *Quels liens lient les différents acteurs précités ?*
11. *Ne faudrait-il pas instaurer une blockchain dans ce genre d'opérations afin de s'assurer d'un meilleur suivi public ?*
12. *Les proportions $\frac{1}{3}$ (LUP) + $\frac{1}{3}$ (PPE) + $\frac{1}{3}$ (« Libre ») sont-elles respectées ? Car les typologies ne sont pas claires.*

Je remercie le Conseil d'Etat pour ses réponses rapides et précises.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

1. Des appels d'offres n'ont pas été lancés pour :

a. l'assistance à la maîtrise d'ouvrages liant l'Université de Genève, la Fondation immobilière de la Ville de Carouge, les cinq fondations, m³ Real Estate SA ainsi que la Caisse de pension de l'Etat de Genève. Pourquoi ?

En juin 2016, l'Université de Genève (UNIGE) a confié à la société Lerne Services SA un mandat de prestation de promoteur délégué et de pilotage. Le montant de ce mandat (60 934,50 francs) était dans les seuils permettant à l'UNIGE d'adjuger le contrat de gré à gré. En mai 2019, les 5 fondations de droit privé ont repris les engagements pris initialement par l'UNIGE avec Lerne Services SA.

b. des éventuels droits de superficie accordés ? A qui et pourquoi ?

Sinon, pour 1a et 1b, pourquoi à nouveau aucun appel d'offres public n'a été lancé ?

Sinon, pour 1a et 1b, quel-s nouveau-x subterfuge-s a-ont été appliqué-s ?

La Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) s'étant retirée du projet en raison de son ampleur, l'UNIGE a signé en avril 2019 une convention prévoyant l'octroi des droits de superficie à 5 fondations de droit privé, dont les missions incluent le soutien et l'avancement de la recherche académique et/ou l'essor de l'UNIGE. La promesse de constitution de droits de superficie a été formellement signée par les 5 fondations et l'UNIGE en juin 2020. Les fondations sont chargées de gérer, conjointement avec la Fondation immobilière de la Ville de Carouge (FIVC), la réalisation du projet immobilier. L'octroi de droits de superficie n'est pas soumis aux marchés publics.

2. La CPEG est-elle impliquée dans la promotion immobilière ?

La Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) n'est pas impliquée dans cette opération immobilière.

3. Quelles sont les cinq fondations (non nommées) proches de l'université ?

La Fondation Brocher, la Fondation Boninchi, le Fonds général de l'Université, la Fondation Louis-Jeantet et la Fondation Ernst et Lucie Schmidheiny.

4. *Quels sont les montants que la m³ Real Estate SA (ex-CGi) a déjà encaissés ? Et quels sont ceux qu'elle va (encore) encaisser dans sa totalité ?*

L'UNIGE n'a pas mandaté m³ Real Estate SA mais la société Lerne Services SA. Voir sous réponse 1.

5. *D'autres opérations « similaires » seraient-elles déjà en cours et/ou ont-elles déjà été réalisées entre des entités/sociétés/personnes précitées (ou non) ?*

L'UNIGE n'a pas réalisé d'opération similaire avec les entités citées dans la présente question écrite urgente, elle n'en n'a pas non plus en cours hormis celle sur la parcelle de Pinchat.

6. *Comment pourrait-on considérer/qualifier ces opacités ? Par des collusions d'intérêts ?*

Les démarches de l'UNIGE en regard du projet immobilier sur la parcelle de Pinchat ont été et sont menées en toute transparence.

7. *S'il paraît évident que les délais précités sont très longs, pour quelle raison s'est-il écoulé + ou – six années de 2013 à 2019 en dehors de la durée du processus du concours d'architecture ?*

Le projet de modification des limites de zones (MZ) a été adopté par le Grand conseil le 28 juin 2013. Par la suite, l'UNIGE et la FIVC, propriétaires de la parcelle, ont piloté le développement de cette parcelle. Les jalons les plus importants sont les suivants :

- MZ adoptée en juin 2013.
- Octobre 2014 à juin 2015, concours d'architecture en procédure ouverte à un degré tel que défini par les articles 3 et 6 du Règlement SIA 142.
- Mai 2016 à juin 2017, processus de concertation avec les riverains et les associations du quartier.
- Avril 2019, dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Le projet prévoit la construction de 4 bâtiments comprenant 19 immeubles de logements avec 440 logements, 100 logements pour étudiantes et étudiants et un bâtiment avec des équipements sportifs. Compte tenu de l'importance et de la taille du projet, ces délais sont tout à fait raisonnables.

8. *Quelle est la SBP totale développée en 2021 et quelle est la valeur financière actuelle totale des immeubles concernés ?*

A ce jour, le projet est encore en cours d'instruction. Selon les derniers documents déposés dans le cadre de la procédure en autorisation de construire de la DD 112 535, les surfaces brutes de plancher (SBP) admises par catégorie sont les suivantes :

SBP logements :

SBP LGL/LUP :	12 699 m ² , soit 23,06%
SBP LGL :	16 785 m ² , soit 30,48%
SBP ZD LOC :	22 600 m ² , soit 41,06%
SBP ZD PPE :	2 977 m ² , soit 5,41%

Total logements: 55 061 m², (100%)

SBP Activités :

Bâtiment A :	510 m ²
Atelier Potter (existant) :	428 m ²

Selon les derniers plans financiers, datés du 4 mai 2020 et reçus le 26 août 2020 dans le cadre de la procédure en autorisation de construire initiée le 29 avril 2019, le prix de revient total des immeubles est de 230 623 475 francs.

Ces montants sont en cours de vérification dans le cadre de l'instruction en cours.

Il convient par conséquent de relever que tant les SBP que le prix de revient susvisés sont susceptibles d'évoluer.

9. *N'est-il pas très inquiétant de voir toujours « les mêmes » acteurs dans ces montages de projets si complexes qui les rendent en apparence si compliqués à l'instar des montages de structures off-shore parfois intraçables et/ou de cartels ?*

L'UNIGE n'a pas réalisé d'opération similaire avec les acteurs impliqués dans le projet immobilier sur la parcelle de Pinchat.

10. *Quels liens lient les différents acteurs précités ?*

Plusieurs membres de la communauté universitaire siègent, certains *ex-officio* selon les statuts, dans les conseils des 5 fondations de droit privé nommées sous la réponse 3. La participation des membres de la communauté universitaire aux conseils desdites fondations leur permet de mener à bien leurs missions concernant le soutien et l'avancement de la recherche académique et/ou l'essor de l'UNIGE. L'UNIGE est en train de créer un registre des liens

d'intérêt; les participations *ex-officio* des membres de la communauté universitaire y seront rendues publiques courant 2022.

11. Ne faudrait-il pas instaurer une blockchain dans ce genre d'opérations afin de s'assurer d'un meilleur suivi public ?

L'UNIGE est un établissement de droit public placé sous la surveillance du Conseil d'Etat. Comme exprimé sous la réponse 6, les démarches de l'UNIGE en regard du projet immobilier sur la parcelle de Pinchat ont été et sont menées en toute transparence.

12. Les proportions $\frac{1}{3}$ (LUP) + $\frac{1}{3}$ (PPE) + $\frac{1}{3}$ (« Libre ») sont-elles respectées ? Car les typologies ne sont pas claires.

Le projet en question est soumis à l'ancien article 4A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), en vigueur le 29 avril 2019, date du dépôt de la demande en autorisation de construire auprès de l'office des autorisations de construire (OAC).

Dès lors, les proportions à respecter sont un minimum de 15% de LUP + minimum 15% de LGL. Ces proportions sont donc respectées par le projet en cours d'instruction.

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'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Serge DAL BUSCO