



Date de dépôt : 30 octobre 2024

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de Thierry Cerutti : La CPEG se moque-t-elle des entreprises qui louent leurs terrains en friche ?**

En date du 27 septembre 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Nous avons appris avec stupéfaction que la direction de la CPEG faisait preuve d'un manque total de respect et d'empathie à l'encontre de certaines entreprises genevoises qui louent des terrains leur appartenant.

On connaît le volet immobilier au sein du portefeuille d'activité de la CPEG, qui construit du logement sur des terrains en louant également certaines parcelles. Ce qui est problématique dans ces affaires c'est que la CPEG loue ses terrains avec des contrats temporaires à des entreprises, lesquelles développent une activité commerciale en valorisant le foncier.

Après un investissement conséquent, ces mêmes entreprises voient ensuite leur contrat de bail résilié au profit d'une autre entreprise, comme dans le cas présent aux TPG, qui bénéficient d'une partie dudit terrain valorisé.

Pour que cette QUE soit compréhensible, il faut rappeler que la CPEG a mis en location un terrain de 16 000 m² à une entreprise dispensant des cours de la phase 2 pour l'obtention du permis de conduire. Cette dernière a investi sur ce terrain afin de l'aménager pour pouvoir donner ces formations. Le contrat de bail était signé pour une période de 2 ans après quoi la CPEG n'a pas renouvelé le contrat de location.

Sur le principe, il est compréhensible que, si la CPEG a un projet de construction, elle puisse récupérer sa parcelle pour le réaliser. Ce qui est plus hasardeux en revanche, c'est le fait que la CPEG résilie le bail d'un locataire pour ensuite installer deux autres entreprises à la place, sans se

donner la peine de consulter ni de négocier avec le locataire initial, pour éviter de le déloger sans ménagement.

Dans ce cas précis, cela ne s'est pas produit, puisque la CPEG a loué 9000 m² aux TPG afin que ces derniers puissent stationner leurs véhicules, tandis que le reste de la parcelle, à savoir les 7000 m² restants, a été cédé en location à une autre entreprise, sans égard pour le locataire déjà en place qui aurait très bien pu utiliser une partie de ces surfaces pour continuer son activité.

Il faut savoir qu'à l'exception du TCS aucune autre entreprise ne dispense cette formation et que cette société qui emploie 45 personnes ne trouve pas de terrain sur le territoire genevois afin de poursuivre ses activités.

Sachant que la population genevoise a été largement mise à contribution pour recapitaliser la CPEG il y a quelques années, à la suite de sa gestion désastreuse, nous estimons que la CPEG se devrait de tirer les enseignements de ses erreurs passées en faisant preuve de bienveillance dans la gestion de ses relations d'affaires avec les entreprises genevoises.

Mes questions au Conseil d'Etat sont donc les suivantes :

- Est-ce que la CPEG ne devrait pas établir des échanges respectueux avec ses locataires en sa qualité de bailleur ?*
- Pour quelles raisons la CPEG n'a-t-elle pas invité ce locataire pour revoir son bail ?*
- Existe-t-il actuellement d'autres cas en cours similaires à celui évoqué ci-dessus ?*
- Est-ce que la CPEG ne devrait pas plutôt être une accompagnatrice pour ses locataires ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

La Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) est un établissement public soumis à la surveillance de la prévoyance professionnelle (article 3, alinéa 1, de la loi instituant la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève, du 14 septembre 2012 (LCPEG; rs/GE B 5 22)); en conséquence, le Conseil d'Etat n'exerce pas de surveillance sur la gestion de ses opérations.

Néanmoins et à bien plaisir, le Conseil d'Etat a sollicité la CPEG et il retranscrit ci-après dans leur intégralité les informations reçues de cette dernière. A l'avenir, il conviendra que les députées et députés sollicitent directement de la CPEG les réponses à ce type d'interrogations.

Est-ce que la CPEG ne devrait pas établir des échanges respectueux avec ses locataires en sa qualité de bailleur ?

La CPEG confirme viser à établir des échanges les plus respectueux possibles avec tous ses locataires, partenaires et autres, quelle que soit leur qualité, tout en respectant son devoir fiduciaire envers ses membres assurés¹.

Pour quelles raisons la CPEG n'a-t-elle pas invité ce locataire pour revoir son bail ?

L'entreprise dont il est question n'est pas au bénéfice d'un bail, mais d'une convention de mise à disposition temporaire jusqu'à l'installation, sur la parcelle, des Transports publics genevois (TPG), et également de 2 autres locataires poursuivant objectivement des buts d'intérêt public, dont une association locale de soutien aux mineurs et à leurs familles en situation de grande précarité.

Ces futures occupations s'inscrivent dans la volonté de la CPEG de valoriser cette parcelle – qui est appelée à terme à des développements immobiliers importants – avec des occupations provisoires et de court terme répondant à des intérêts publics prépondérants, comme elle l'a déjà fait en mettant une portion de la même parcelle à disposition de l'Hospice général fin 2023 et courant 2024 pour les besoins d'un projet d'hébergement d'urgence temporaire pour migrants.

¹ Le devoir fiduciaire d'une caisse de prévoyance consiste à agir dans l'intérêt exclusif des bénéficiaires (assurés et retraités) en gérant ses fonds de manière prudente, loyale et transparente. Cela implique de maximiser les rendements tout en minimisant les risques, et de respecter les obligations légales et contractuelles pour garantir la sécurité des prestations de retraite.

Cela étant précisé, depuis la mise à disposition de la parcelle, la CPEG et ses mandataires ont toujours entretenu le dialogue avec l'entreprise et répondu à ses questions. Les parties sont d'ailleurs en discussion afin de trouver une solution pour prolonger la mise à disposition initiale jusqu'à l'arrivée effective des TPG et des autres locataires.

Existe-t-il actuellement d'autres cas en cours similaires à celui évoqué ci-dessus ?

Non.

Est-ce que la CPEG ne devrait pas plutôt être une accompagnatrice pour ses locataires ?

Tel est le cas, dans le cadre de son devoir fiduciaire précité.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :
Nathalie FONTANET