

Date de dépôt: 11 décembre 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 3207, plan 39, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. David Amsler

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après la FVA) a examiné le PL 9642 (dossier n°188) lors de sa séance du mercredi 7 décembre 2005.

La vente couverte par le PL 9642 concerne un immeuble de logements sis rue Gallatin 8 dans le quartier de St-Jean, Genève. Il est situé en zone 3, a été construit en 1921 et rénové en 1960. Cet immeuble, mitoyen des deux côtés, comporte 6 étages sur rez + combles. La surface habitable de plancher est de 1 676 m², soit 55,5 pièces pour 14 appartements et 2 locaux dans les combles. Le prix moyen à la pièce s'élève à 4 106 F. Il n'y a aucune réserve locative. Par contre, les droits à bâtir ne sont pas tous épuisés. Une valorisation du bâtiment serait envisageable par la création de deux appartements dans les combles.

L'immeuble souffre d'un manque flagrant d'entretien, entre autre au niveau de la toiture, de la façade carbonatée, des menuiseries extérieures, stores, volets et des vitrages. La chaudière à mazout, datant de 1986, ne correspond plus aux normes OPAIR et devrait être assainie d'ici au mois de mars 2006. Le montant estimé pour ces travaux est de 900'000 F. De plus, un locataire a consigné ses loyers et le litige est en cour de traitement.

La Commission s'était déjà réunie le 24 avril 2005 à propos de ce dossier n°188 et avait confirmé la proposition de la FVA pour une vente à un prix de 3'300'000 F.

Lors de la mise en vente de l'immeuble sur le site, six offres ont été formulées au prix fixé par la Fondation. Une mise aux enchères privée a été organisée et le prix de vente obtenu à l'issue de cette procédure s'élève à 3'650'000 F, soit un gain de 6.85% (ou 234'000 F).

Lors de la séance du 7 décembre 2005, la majorité de la Commission a accepté cette vente.

Pour : 5 (1 MCG, 1 UDC, 2 LIB, 1 RAD, 1 PDC)

Contre : 2 (1 Ve, 1 S)

Abstention : -

Les commissaires soulignent qu'il est déjà rare que la FVA parvienne à récupérer la créance acquise, mais qu'il est encore plus rare d'obtenir un gain lors de la vente. Ils saluent ici l'effort des représentants de la Fondation.

D'autre part, la majorité des commissaires est d'avis que la Fondation doit vendre au plus offrant afin qu'elle réduise ses dettes au maximum et le plus rapidement possible, sans pour autant brader les objets. Au vu de l'état d'entretien de l'immeuble et des travaux nécessaires à court terme, une vente rapide est justifiée. La majorité des commissaires refuse la proposition que l'Etat rachète ces objets pour en créer des logements sociaux.

D'autre part, une discussion a lieu au sujet de l'opportunité de vendre les lots PPE séparément. Il est rappelé que, lors d'une vente aux enchères, la LDTR empêche la revente individuelle des lots. La vente n'est donc possible qu'en bloc.

Forte de ces constats, la majorité de la Commission a approuvé la vente aux conditions proposées par la FVA, à savoir 3'650'000 F. Ce prix engendre une gain de 6.85 % sur la créance acquise.

La majorité de la Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi ainsi amendé.

Projet de loi (9642)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner la parcelle 3207, plan 39, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Autorisation d'aliénation

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la Fondation) est autorisée à aliéner pour un prix de 3 650 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle 3207, plan 39, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 sert à désendetter la Fondation.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Date de dépôt : 15 décembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Mme Michèle Kunzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

En préambule, nous rappelons ici que nous ne remettons en cause ni le fonctionnement, ni l'objectif de la Fondation de valorisation. Nous estimons que l'objectif de vendre au mieux les objets détenus par la Fondation est adéquat et permet de limiter un peu les pertes.

Cependant, nous poursuivons un objectif supérieur et moins sectoriel.

Nous voulons changer de paradigme dans le domaine du logement et ceci sans préteriter les finances publiques !

Il s'agit de changer la philosophie qui a prévalu jusqu'à maintenant, celle qui se fonde principalement sur les constructions nouvelles pour étoffer le parc de logements sociaux. Les constructions nouvelles sont certes nécessaires, mais elles sont difficiles à réaliser et produisent du logement cher dans des zones périphériques. De plus, les oppositions des Communes et des voisins ralentissent notablement le processus.

L'acquisition d'immeubles existants, situés en ville, permettrait d'atteindre une mixité plus grande et d'offrir des logements dans des immeubles et des secteurs non connotés socialement. De surcroît, elle offrirait la possibilité d'une plus grande souplesse dans la zone de développement. En effet, la constitution du socle de logements pérennes par le biais de l'acquisition de logements existants permettrait de renoncer à la règle des 2/3 de logements subventionnés en zone de développement.

L'idéal serait de se fixer un objectif qui permette de régler cette question globalement, afin de sortir d'une gestion au cas par cas par le Grand Conseil.

Nous sommes d'avis que l'élargissement de la palette de logements sociaux et la constitution d'un socle diversifié de logements économiques

pérennes sont un objectif important qui permettrait une valorisation sociale et non seulement financière.

Cet immeuble situé à Saint-Jean remplit pour nous les critères qui en font un objet digne d'intérêt : centralité, immeuble de bonne facture, loyers raisonnables ; d'ailleurs, les investisseurs ne s'y sont pas trompés, ils ont surenchéri sur le prix proposé par la Fondation, car ils voient bien tout le potentiel de cet immeuble qui offre en plus la possibilité de réaliser 2 appartements dans les combles. De plus, il n'y a aucune urgence à vendre cet immeuble qui se situe dans la catégorie, rare, des immeubles qui rapportent à la Fondation.

Nous trouvons absurde de renoncer à une acquisition utile et nécessaire, alors que le bénéfice financier et social pour la collectivité serait bien plus important que celui généré par la vente de cet immeuble !

Nous rappelons que figure à notre ordre du jour un projet de loi déposé par les Verts, dont le but est précisément d'inciter à l'achat d'immeubles détenus par la Fondation en permettant d'avoir une analyse plus globale de l'objet et de son utilité sociale sans s'achopper de prime abord au prix. Grâce à ce fonds d'investissement complémentaire, on peut même raisonnablement penser que ces immeubles auront un rendement intéressant qui permettra de les maintenir en bon état sans aide complémentaire de l'Etat.

Notons encore que la votation sur la vente de l'hôtel Carlton montre qu'il existe une volonté populaire pour aller dans le sens d'acquisitions d'immeubles.

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de refuser ce projet de loi, afin de permettre à l'Etat d'œuvrer pour le bien de la collectivité grâce à une vision à long terme.