

1. En tant qu'ancien président de la Chambre genevoise immobilière (CGI), que pensez-vous de la gestion du patrimoine immobilier public?

Habitant la Ville de Genève, je concentrerai mes réponses sur sa situation. La Ville de Genève dispose d'un patrimoine immobilier évalué entre 2,5 et 3 milliards de francs suisses. Ce patrimoine a été constitué au fil des années. Il dit la richesse de la Ville de Genève. Il dit aussi un potentiel inexploité. Les immeubles d'habitation représentent 2,3 milliards de francs sur ce total. La gestion de ce patrimoine est assurée par les services de la Ville, soit la Gérance immobilière municipale (GIM), qui a connu des difficultés de gestion récurrentes. La situation semble s'être normalisée sous la nouvelle direction.

2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique de la gestion et de l'exploitation de vos biens immobiliers?

Une expertise complète par un organisme privé vient d'être réalisée (fin 2013). Nous nous réjouissons d'en voir publier les résultats.

3. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?

La bonne stratégie pour la Ville de Genève serait la suivante :

- Vendre les logements de la GIM aux caisses de retraites publiques (municipale ou cantonale) qui désespèrent de trouver des investissements sûrs en ces périodes troublées ; en choisissant des institutions de prévoyance, on peut allier la vente du patrimoine et son maintien en mains publiques. En outre, rien n'empêche de vendre ces appartements sous condition d'utilisation, en prévoyant par exemple que les acheteurs s'engagent à favoriser les locataires les plus démunis. Poser une telle condition est possible, si le prix demandé en tient compte.

- Utiliser l'argent réuni pour rembourser la dette de la Ville (un peu plus d'un milliard) et pour investir dans le périmètre Praille/Acacias/Vernets. Cet investissement, sous forme d'acquisition de terrains, de reprise de droits de superficie ou de participation financière à des projets prêts à démarrer, permettra à la Ville de se positionner idéalement comme constructeur et acteur de premier plan dans ce quartier d'avenir.

Il existe un début d'inventaire en Ville de Genève, qui est disponible sur le site Internet de la Ville*. Etabli en un peu moins de deux ans en réponse à une motion de conseillers municipaux, il représente une quinzaine de pages et mériterait, à l'évidence, d'être développé et précisé.

4. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété)? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?

La Ville vient d'évaluer complètement son patrimoine financier. Je ne sais pas si une telle étude a été faite récemment pour le patrimoine administratif.

5. D'après vous, quelles sont les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?

Le rôle déterminant de l'Etat (et de la grande commune qu'est la Ville de Genève) en matière d'urbanisme est déterminant : prévoir suffisamment de terrain pour construire ; préserver nos paysages en construisant intelligemment et en densifiant sur les terrains agricoles déclassés en zones habitables. Le rôle de l'Etat et de la Ville est également important dans la construction de logements à bon marché. En revanche, ni l'Etat, ni la Ville ne sont des investisseurs naturels à long terme. Ils devraient laisser ce rôle aux caisses de pensions d'abord, aux acteurs privés ensuite. ■

**Benoît Genecand**

Député PLR au Grand Conseil genevois
Ancien président de la Chambre
genevoise immobilière (CGI)

«Ni l'Etat, ni la Ville ne sont des investisseurs naturels à long terme.»

*www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/objets-interventions/detail-rapport-reponse/rapport-reponse-cm/332-160e/