

Date de dépôt: 16 mars 2006

Messagerie

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de M. Eric Stauffer : Fondation de valorisation des actifs de la BCGe ou comment opère le réseau des petits copains au détriment des contribuables.

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 17 février 2006, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Il a été porté à ma connaissance les faits suivants :

La Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe s'est portée acquéreur d'un bien soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD) situé à la route de Ferney 222,224,224 bis sur la commune du Grand-Saconnex pour le montant de 22 447 994,30 F alors que le plan OFL prévoit un prix maximum de 8 800 000 F.

En date du 1^{er} septembre 2004, la Fondation a vendu cet immeuble pour un montant proche de la réalité soit 8 250 000 F cette fois en conformité à la législation sur les zones de développement.

En date du 3 juin 1996, la BCG sous la signature de M. Eric Fehlmann confirme que cette dernière octroiera un crédit de construction et portera un taux d'intérêt annuel de 4,5% net.

En date du 19 août 1996, la BCG avait octroyé un prêt à la société « La Flamme d'Or SA, EN LIQUIDATION » de 7 600 000 F destiné à lui permettre l'édification d'un immeuble de logement sur les parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis. A ce sujet, il sera intéressant de relever que selon les informations à notre disposition, il n'y a pas eu de mise de fonds propres contrairement à

l'obligation de ne pas dépasser 80% de financement, et que la BCG a octroyé un prêt à une société qui était en liquidation.

L'on peut légitimement se poser la question de savoir comment diable est-ce possible pour la BCG de fixer un taux d'intérêt pour le prêt en question qui soit égal au rendement net de l'immeuble à construire soit subjectivement 3 %.

Nous noterons au passage que le signataire du prêt en question pour le compte de la BCG n'est autre que M. Eric Fehlmann, qui par ailleurs fut membre de la direction de la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE depuis sa création jusqu'au mois de décembre 2005 où il fut licencié.

Il sied de préciser qu'un plan OFL impose l'apport de fonds propres, un prix maximum de terrain et une rentabilité imposée, les objets ainsi construits devant correspondre à des logements sociaux subventionnés.

En date du 4 décembre 2000, la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE fait l'acquisition d'un bien (est-ce que l'immeuble avait été construit ?) situé sur les parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis pour un montant que l'on ne peut expliquer de 22 447 944,30 F et selon mon analyse en parfaite violation de la loi régissant les zones de développement.

Pire encore, en date du 27 septembre 2002, la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE sous la signature d'un membre de sa direction soit M Eric Fehlmann atteste avoir radié purement et simplement, je cite « l'ensemble des gages immobiliers qui grevaient les parcelles dont il s'agit et de l'absence ainsi d'un financement par capitaux étrangers ».

En date du 24 juin 2004, sous le projet de loi 8684 notre Grand Conseil a voté la vente des parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-

Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis pour un montant de 8 250 000 F ce en parfaite conformité avec les lois en vigueur sur les zones de développement et conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 mai 2003.

Afin de bien comprendre, il nous faut encore savoir que ce dossier a coûté la bagatelle d'au moins 12 000 000 F aux contribuables et le mode opératoire réalisé a totalement blanchi les réels débiteurs de toutes dettes.

Malheureusement, il est à noter que la pratique décrite ci-dessus n'est pas un cas isolé et qu'elle a bénéficié très largement à certains régisseurs qui bénéficient encore à ce jour des largesses de la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE puisque depuis la date de la création de la Fondation plus de 20 000 000 F ont été payés à des courtiers lorsqu'ils ont revendu leurs mêmes immeubles qui étaient tombés en faillite, sans compter que plus

de 80 000 000 F auraient été payés à ces mêmes individus par la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe en terme d'honoraires de régie, de commissions sur travaux et de ristournes d'assurances.

A la vue de ce qui précède, devons-nous comprendre que la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe bénéficie d'une immunité pénale totale en matière de détournements de fonds publics.

Question : Le Conseil d'Etat entend-il entamer une procédure pénale et civile ou entend-il étatiser l'escroquerie au détriment des CONtribuables?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

1) Remarque préliminaire

Bien que selon la loi portant règlement du Grand Conseil, l'interpellation urgente est rédigée d'une manière concise, on constatera que son auteur y a joint 9 annexes. Le Conseil d'Etat y répond de manière aussi brève que possible en limitant le nombre d'annexes. Avant de reprendre les faits décrits et les questions du député, il saisit cette occasion pour rappeler certaines généralités concernant la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après la Fondation) et les contrats de portage conclus par la Banque cantonale (ci-après BCGe). Enfin, il convient de souligner que la réponse à l'interpellation urgente a nécessité un travail de recherche important dans un laps de temps au demeurant limité.

La réponse est fonction des éléments portés à la connaissance de l'administration par la Fondation de Valorisation.

2) Historique de la Fondation

La Fondation a été créée par la loi du 19 mai 2000 accordant une autorisation d'emprunt de CHF 246'200'000 au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition d'actions nominatives et au porteur de la BCGe et ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement pour la constitution d'un capital de dotation de CHF 100'000 en faveur de la Fondation afin d'assurer l'augmentation requise et de répondre aux exigences de la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne (ci-après la loi 8194).

La création de cette fondation de droit public est la solution décidée par le législateur pour assainir la situation de la BCGe. Bien que créée en 1993, la BCGe ne parvenait pas à une politique progressive d'assainissement de ses risques, même en les inscrivant dans la durée. En effet, la crise immobilière perdurait, les résultats annuels de la BCGe ne lui permettaient pas de constituer les correctifs de valeurs et provisions en maintenant des résultats

positifs et un dividende. Il a donc été imaginé, entre autres, de créer une structure juridique nouvelle (la Fondation) à laquelle seraient transférés les crédits présentant des risques, mais garantis par des biens immobiliers. Cette nouvelle entité devait valoriser les actifs repris de la BCGe. (voir Mémorial 2000 IV p. 3635 et ss).

L'art. 12 de cette loi précise que les pertes sur réalisation des actifs transférés sont prises en charge par l'Etat sous réserve des contributions de la BCGe en fonction de sa situation financière. A ce sujet, par une convention tripartite du 27 juillet 2000, l'Etat, la BCGe et la Fondation ont convenu le prix de cession des créances à CHF 5'067'023'715.-- à la valeur cédée au 30 juin 2000, date valeur de la cession effective des créances. Par un avenant du 19 novembre 2001 à la convention, un deuxième et dernier train de créances a été cédé à la Fondation par la BCGe pour un montant de CHF 225'675'291,84, valeur 31 octobre 2001. A la fin 2000, l'Etat a constitué une provision pour pertes de 2,7 milliards afin de couvrir ce risque de pertes, estimé donc à 53,28% à ce moment-là. Compte tenu de la reprise du marché immobilier, de la progression des prix de vente et du fait que le risque de perte final est désormais moins élevé, le Conseil d'Etat vient de décider de dissoudre la provision pour pertes à concurrence de CHF 190'190'226.- sur l'exercice 2005, validant ainsi les bons résultats obtenus par la Fondation.

Même si l'interpellant s'étonne de l'importante perte sur le dossier 222, 224, et 224bis Route de Ferney - importance qui sera expliquée ci-dessous par la description des faits dans ce cas - il est démontré que les pertes sur l'ensemble des dossiers réalisés par la Fondation jusqu'à ce jour ont été moins importantes que prévu en raison notamment de la bonne tenue du marché immobilier ces dernières années.

3) Généralités sur le portage

Interrogée sur le sujet, la Présidence de la Fondation nous donne les indications suivantes. La Fondation a repris un nombre important de créances relevant d'opérations de portage conclues par la BCGe.

"Le portage est une opération qui met en présence trois acteurs, à savoir une banque créancière, un débiteur initial d'un crédit garanti par un gage et un porteur. Pour des raisons liées à la gestion des risques et au respect de la législation bancaire fédérale, la banque peut être amenée à faire transférer le gage au porteur, avec (reprise de gré à gré) ou sans (exécution forcée) l'accord du débiteur.

La reprise intervient à un montant pouvant atteindre celui de la créance mais dans tous les cas à un montant supérieur à la valeur du gage. Le but à terme étant d'obtenir que la valeur de gage augmente jusqu'à la valeur de la reprise.

Dans le cadre des conventions de portage conclues par la BCGe, la banque et le porteur convenaient que le porteur n'avait pas à assumer la perte, soit la différence entre la valeur du gage et celle de la reprise par le porteur, si la Banque demandait la réalisation du gage. Il s'agit d'une relation de type fiduciaire dans laquelle la banque était propriétaire économique du gage et en assumait les risques. Dans ce contexte, pour éviter un accroissement du montant de la reprise, le taux d'intérêt était fixé de manière à correspondre au rendement effectif du gage.

Par ailleurs, les conventions de portage prévoyaient que les immeubles seraient gérés par les régies ayant mis à disposition la société de portage. Une commission de courtage revenait au porteur en cas de vente, et si cette dernière générait un bénéfice, il était partagé par moitié entre la banque et le porteur.

A noter que ces opérations avaient également pour conséquence de rembourser la dette du débiteur initial du montant de la reprise. La différence entre la valeur de gage et le montant de la reprise par le porteur équivalait à un abandon de créance octroyé au débiteur initial "

Le portage tel que décrit ci-dessus n'est pas illégal. Comme tout contrat, il peut être transféré. Autre est la question de savoir comment la banque traitait dans ses livres ces opérations et leurs conséquences financières.

Nous pouvons notamment nous demander pourquoi ces opérations de portage ont abouti systématiquement à un abandon de créance automatique accordé par la BCGe au débiteur initial.

La Fondation nous donne un exemple simple pour nous faire comprendre le mécanisme utilisé par la BCGe :

D = Débiteur B = Banque P = Porteur V = valeur du gage

D doit 100 à B et $V = 60$

Si B va aux enchères comme le ferait la Fondation, le gage est vendu ou repris à 60 et D doit 40 à B.

Si B fait reprendre par P le gage à 75 (qui servent à rembourser une partie de 100), D ne doit plus que 25 à B.

La différence entre 75 et 60 soit 15 équivaut à un abandon de créance automatique. B ne peut en aucun cas les réclamer à D qui ne doit plus que 25.

Si B fait reprendre par P le gage à 100, D ne doit plus rien à B.

Il est aisé de voir l'effet pervers d'un tel automatisme. La logique voudrait que le débiteur initial (D dans cet exemple) ne soit libéré de sa dette vis à vis de la banque prêteuse qu'à la réalisation effective du gage, c'est-à-dire à l'encaissement effectif du prix de vente du bien en garantie, qu'il soit vendu de façon amiable ou forcée.

En l'espèce, par l'effet de la loi 8194 du 19 mai 2000 et de la Convention tripartite entre l'Etat, la BCGe et la Fondation du 24 juillet 2000, la Fondation s'est substituée à la banque dans ses droits et obligations envers les porteurs avec effet au 30 juin 2000. Il est important de noter que la Fondation n'a conclu aucune opération de portage, mais elle a été tenue de respecter les clauses des contrats conclus par la BCGe.

Le portage n'est pas la cause de la perte, il est un moyen pour tenter de l'atténuer. Lors de la création de la Fondation, il a été prévu de déboucler les opérations de portage. La Fondation a ainsi décidé de reprendre, en plein accord avec le Conseil d'Etat et la Commission de contrôle du Grand Conseil, la propriété en nom de la plupart des immeubles en portage dans le canton de Genève pour les réaliser. Cette démarche impliquait l'accord des porteurs et nécessitait, pour améliorer les conditions de portage, la renégociation des contrats de courtage et de régie des immeubles.

4) Faits concernant le dossier 222, 224, et 224bis Rte de Ferney

A) Historique des faits (premiers éléments)

1. Août 1996 : ouverture d'un crédit de construction par la BCGe sous forme de découvert dans la limite de CHF 7'600'000.-- à la société La Flamme D'Or S.A.

Objet : financer l'édification d'un immeuble de logements au Grand-Saconnex, route de Ferney 222, 224, 224 bis.

2. Septembre 1999 : contrat de prêt partiaire entre la BCGe et La Flamme d'Or alors en liquidation.

Objet : consolider la facilité de caisse ouverte en août 1996 (découverts sur deux comptes H 3207.31.55. et T 776.21.63.), les travaux d'achèvement de l'édification de l'immeuble étant terminés.

Montant définitif : CHF 7'520'000.--; taux : 3 % . ; durée : jusqu'au 30 juin 2007.

Assorti d'une hypothèque (cédule hypothécaire en second rang).

Signataires : pour la BCGe : MM. Fehlmann & Lafaye, et pour La Flamme d'Or : M. Béné, liquidateur.

A noter d'ores et déjà qu'il n'y pas lieu de reprocher à la BCGe d'avoir accordé un prêt à une société en liquidation puisque la banque a sans aucun doute été mise devant cet état de fait pendant la durée des travaux qu'elle finançait par ailleurs en découvert. Le prêt n'est rien d'autre que la consolidation des avances faites en compte pour l'édification.

3. Le 27 juillet 2000 : La BCGe, dans le cadre de la convention tripartite, a cédé à la Fondation, une créance en relation avec l'affaire immobilière qui fait l'objet de la présente réponse.

4. Le 4 décembre 2000 : La Fondation acquiert l'immeuble (terrain acquis par La Flamme d'Or le 2 septembre 1987 et ses constructions objet du prêt partiaire ci-dessus) pour un prix de CHF 22'447'944,30 .

Pourquoi un montant aussi important et quelle est l'origine de l'écart entre le montant du prêt de septembre 1999 (CHF 7'520'000) et le montant de la transaction (plus de CHF 22'000'000.--), soit une différence de CHF 15'000'000.-- ?

La Fondation a reçu en fait un dossier global dans cette affaire. Il se décompose en deux lignes :

- le dossier de crédit "La Flamme d'Or", réel financement d'une opération de promotion immobilière, pour CHF 7'805'352,65.
- le dossier de crédit "G-Invest SA." qui lui était associé, pour CHF 14'909'226,65 le tout faisant la somme de CHF 22'714'579,30.

Intéressons-nous à ce dernier dossier "G-Invest" (historique) :

a) 16 juin 1997 : contrat de prêt partiaire entre la BCGe et G-Invest.

Objet : financement de l'acquisition par G-Invest de 100 % des actions de la société La Flamme d'Or.

Montant : CHF 14'910'000 en franchise totale d'intérêt jusqu'à la commercialisation de l'immeuble en cours d'édification.

Garanties : deux cédules hypothécaires (de CHF 325'000 & CHF 47'000 en premier rang) sur les parcelles 645 & 647 et le nantissement des titres de la Flamme d'Or.

Signataires : pour la BCGe : MM. Fehlmann & Lafaye, et pour G-Invest : MM. Béné & Aziz.

b) origine du dossier : nous trouvons l'origine de ce prêt et sa cause dans le préambule du contrat de prêt et dans les explications que la Fondation a fourni. Indirectement, la question se pose de savoir de qui la société G-Invest a acquis les titres de La Flamme d'Or.

1987: La Flamme d'Or, appartenant à Monsieur WWW acquiert deux terrains route de Ferney pour un prix de CHF 3'700'000,--.

Octobre 1989 : Monsieur YYY acquiert de Monsieur WWW les actions de la Flamme d'Or pour un prix convenu de CHF 12'950'000,--

Pour cela, il sollicite et obtient de la BCGe (CEG à l'époque) un prêt de CHF 12'000'000,--. La Fondation nous indique que la CEG avait pris la précaution de faire expertiser le terrain par M. Casanova et que ce dernier estimait la valeur du gage à CHF 16'000'000,--.

A ce stade du dossier, on peut légitimement se demander comment un terrain "nu" acquis en 1987 CHF 3'700'000,-- peut être estimé, deux ans plus tard, à CHF 16'000'000,--.

Il est évident que l'opération est totalement spéculative et malheureusement la CEG de l'époque y participe en finançant l'acquisition des titres sur une valeur absolument fictive.

1992 : L'OFL estime la valeur des deux parcelles à CHF 2'300'000,--

30 septembre 1993 : démission de Monsieur YYY de la société La Flamme d'Or et fuite à l'étranger, nomination d'un avocat, comme curateur de Monsieur YYY.

21 octobre 1996 : La Flamme d'Or est gérée "ad intérim" et bénéficie d'une autorisation de construire.

Et finalement en juin 1997, G-Invest se porte acquéreur de 100 % des actions de la société La Flamme d'Or au moyen d'un financement de la BCGe à hauteur de CHF 14'910'000,--, c'est-à-dire le montant que Monsieur YYY doit à la banque.

Cet éclairage du passé nous donne des précisions sur la valeur de l'immeuble, gage à la fois de l'opération de financement de la construction et de l'opération spéculative mais avortée de Monsieur YYY.

Au mieux, la valeur théorique du bien serait la somme du prix du terrain à l'origine et le coût des constructions financées par la BCGe, soit, selon les informations de la Fondation et hors actualisation :

$$3'700'000 + 7'520'000 = 11'220'000 \text{ CHF}$$

Ou encore $2'300'000 + 7'520'000 = 9'820'000 \text{ CHF}$ si on prend la référence de l'OFL.

Nous verrons que la valeur vénale de l'immeuble s'est avérée bien inférieure dans la réalité, ce qui justifie l'exigence d'un apport de 20 % au moins dans toutes les opérations de financement immobilier en marge de garantie. Quid de cette exigence dans le cadre du dossier ?

5. Le 22 décembre 2004 : La Fondation revend le bien immobilier (terrain et constructions objet du prêt partiaire "La Flamme d'Or") pour un prix de CHF 8'250'000.

Acquéreur : Fondation de prévoyance de l'industrie horlogère et microtechnique, la "Prevhor".

La Fondation solde le dossier global de La Flamme d'Or et de G-Invest, n'ayant plus de garantie à réaliser ni de caution à poursuivre. La perte globale est de CHF 14'404'855,10 .

B) Commentaires

1. Sur l'action de la Fondation dans ce dossier particulier :

Le but de la Fondation est de réaliser les garanties attachées aux créances qui lui ont été cédées et de poursuivre les débiteurs, personnes morales et/ou personnes physiques, quand la réalisation de la garantie n'est pas suffisante et que la poursuite est possible.

Dans ce dossier, la garantie hypothécaire repose sur un immeuble, construit avant la cession des créances à la Fondation, dont la valeur aura été in fine de l'ordre de CHF 8 millions.

La BCGe a certainement suivi avec professionnalisme le financement de l'opération d'édification lors de l'ouverture de crédit d'août 1996 (dossier La Flamme d'Or) jusqu'à sa consolidation par prêt.

Il n'y a pas eu de surprise entre le montant (maximum) de l'ouverture de crédit d'août 1996 et sa consolidation en prêt de septembre 1999 (même montant).

En octobre 2002 la valeur de l'immeuble était déjà estimée à CHF 8,8 millions par la régie Pilet & Renaud (MM. Pillet et Barbier-Muller).

Après six mois de mise sur le marché, l'immeuble n'a trouvé qu'un seul acquéreur qui a finalement accepté de payer le prix de CHF 8'250'000.-. Ce prix n'est pas ridicule si l'on considère que l'immeuble a tout de même été vendu dans les conditions les plus défavorables.

En effet, par rapport à la valeur comptable, entre CHF 9'820'000 et CHF 11'220'000 selon la valorisation du terrain (achat ou estimation OFL), le prix de cession de l'immeuble est bien inférieur. Mais par rapport à l'estimation de la régie Pilet & Renaud, l'objectif est quasiment atteint.

Il est à relever que le prix de revient admis par le CE (arrêté du CE du 14 mai 2003) selon le plan financier se monte à CHF 8'800'000.-- en fonds propres.

Or, le dossier global fait tout de même une perte de CHF 14'404'855,10. Il faut bien s'en expliquer.

2. Sur l'origine de la perte monumentale de ce dossier particulier :

A juste titre, la confusion vient de la réunion par la BCGe de deux dossiers :

Le prêt de la BCGe à La Flamme d'Or correspond bien à une opération de promotion immobilière au moyen d'une facilité de caisse consolidée dans un prêt à moyen terme finançant des travaux d'édification.

Il est alors normal que la garantie soit en corrélation avec le montant des fonds engagés par la banque.

Le prêt consenti par la BCGe à G-Invest est le fruit d'une opération bien plus ancienne, issue des mauvaises affaires de Monsieur YYY, propriétaire dirigeant de la société La Flamme d'Or et surtout du financement d'une opération totalement spéculative et fictive.

Le prêt de CHF 14,9 millions consenti par la BCGe n'a rien à voir avec l'achat du terrain de la route de Ferney acquis comme nous le savons désormais en 1987 par La Flamme d'Or pour un prix de CHF 3'700'000,--. Il a servi à financer l'acquisition de la société La Flamme d'Or au prix fictif et astronomique de CHF 14'910'000,--, c'est-à-dire le montant dans les lignes de la banque du dossier contentieux de Monsieur YYY, en totale déconfiture. A noter que La Flamme d'Or était mise en liquidation le 6 juin 1998, soit un an plus tard.

En revanche, l'opération G-Invest, on ne peut plus risquée, n'est curieusement garantie que par les titres de la société La Flamme d'Or et des cédules hypothécaires sur un bien immobilier grevé du fait même du financement bancaire de son édification.

Autrement dit, la banque a rattaché à une garantie d'une valeur de CHF 8 millions (faisant l'objet du prêt de La Flamme d'Or), un risque contentieux (G-Invest de CHF 14'909'226,65) aboutissant à un risque global de plus de CHF 22'000'000.--.

Le rapport entre le montant de la garantie et le montant des risques globaux est de un à trois. Dans ces conditions, il était impossible, dès le début de l'opération, de couvrir l'ensemble des risques de ce dossier par cette garantie.

L'opération financière montée par la BCGe en tant que telle était donc viciée dès le départ car, quelle que soit l'évolution du marché de l'immobilier, jamais la valeur de l'immeuble gagé n'aurait pu être multipliée par deux ou par trois en dix ans.

Force est de constater que cette opération G-Invest, extrêmement risquée, n'est rien d'autre qu'une consolidation et la résultante d'une opération antérieure qui aurait dû être provisionnée à 100% dès 1989 ou pour le moins dès 1993, c'est-à-dire du temps de Monsieur YYY.

Mais il faut bien comprendre que l'opération G-Invest (acquisitions des titres de La Flamme d'Or) permettait à la BCGe d'éviter la mise en évidence immédiate de la perte sèche et colossale du dossier de Monsieur YYY et d'en reporter sa comptabilisation à la réalisation du gage faite finalement dans le cadre des opérations de la Fondation et assumée par l'Etat de Genève.

C) Conclusion

L'origine de la perte exceptionnellement élevée de ce dossier se trouve d'une part dans la consolidation d'une opération bien antérieure à l'opération de promotion immobilière de la route de Ferney, faite, au fond, sans garantie, et d'autre part dans la déconfiture de G-Invest qui dépasse largement le cadre du dossier de la route de Ferney.

Il est vrai qu'en se portant acquéreur de l'immeuble pour le montant total de son dossier et non la valeur marchande potentielle dudit immeuble, la Fondation donne une image quelque peu faussée de son opération.

Ainsi, on aurait pu croire que le dossier immobilier "Route de Ferney" correspondait à CHF 22'500'000 et donc que la valeur de l'immeuble constituant la seule garantie était pour le moins de cet ordre. Cette réponse à l'interpellation urgente permet de comprendre pourquoi ce ne fut pas le cas.

On ne pourra que s'étonner de l'enchaînement des faits et des dossiers de prêts successifs, sans qu'une seule provision n'ait été prévue par la BCGe sur ces dossiers entre 1989 (et sans doute même avant cette date-là) et 1999. C'est ici un état de fait, compte tenu des éléments connus à ce jour.

Aussi regrettable que puisse paraître cette accumulation de risques sur une seule et même garantie, qui n'était pas le fait de la Fondation, cette dernière a géré correctement dossier La Flamme d'Or. Par contre, et au vu des questions et interrogations posées par le dépositaire de l'interpellation urgente, une information spécifique traitant des modalités de constitution des dossiers repris par la Fondation, aurait dû être faite au préalable par la Fondation. A la lecture de ce qui précède, il convient de souligner que la manière de présenter les dossiers est très importante pour la bonne compréhension non seulement de l'historique du dossier, mais aussi de toutes ses ramifications.

Force est de constater que la Fondation doit faire un effort dans le domaine de la communication vis-à-vis de l'ensemble de ses partenaires.

5) Autres questions particulières sur ce dossier

Question 1 Arrêté du Conseil d'Etat relatif au plan financier d'un bien immobilier soumis à la LGZD et radiation des gages immobiliers

Soumis à la LGZD, l'objet à vendre devait faire l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat à jour, notamment en ce qui concerne le plan financier. Ainsi la Fondation a fait radier tous les gages grevant les immeubles pour obtenir un plan financier entièrement en fonds propres, correspondant à la réalité puisque la Fondation ne recourt pas au financement hypothécaire des objets dont elle est propriétaire. Donc, en ce qui la concerne, la LGZD et le plan financier établi par l'arrêté du Conseil d'Etat ont été respectés.

L'acquisition par la Fondation au prix de CHF 22'447'934,30, par compensation de créance n'était pas illégale et a été expliquée dans l'état de fait ci-dessus. Les biens immobiliers sont vendus librement à Genève sous réserve de l'exercice du droit de préemption. La Fondation a respecté le plan financier lors de la revente et de ce fait les loyers, fixés par l'arrêté du Conseil d'Etat, sont demeurés inchangés.

Question 2 Taux d'intérêt égal au rendement de l'immeuble

Dans le cadre des conventions de portage conclues par la BCGe, et comme développé ci-dessus dans le cadre des généralités sur le portage, il a déjà été fait mention que le taux d'intérêt était fixé de manière à correspondre au rendement effectif du gage, en l'espèce à 3% (voir sous 3) § 3).

Question 3 Débiteur initial blanchi de ses dettes

L'interpellant s'insurge contre le fait que les débiteurs des dettes sont blanchis par ces opérations. En effet, ces opérations ont pour conséquence de rembourser la dette du débiteur initial du montant de la reprise. La différence entre la valeur du gage et le montant de la reprise par le porteur équivaut à un abandon de créance octroyé au débiteur initial (à noter que le débiteur n'est pas blanchi de la différence entre le montant de la reprise et le montant de la dette envers la banque). Le fait que la revente du bien se soit soldée par une perte importante fait partie des mesures d'assainissement confiées à la Fondation et pour lesquelles la convention et provisions précitées ont été conclues ou prévues dans les comptes de l'Etat.

Question 4 Courtages payés par la Fondation

Dans le cadre du dossier traité, la Fondation a obtenu la réduction à six mois dès la mise en vente de l'immeuble, de l'exclusivité en matière de courtage.

Pour ce qui a trait aux critiques d'ordre général sur le sujet des courtages, le Conseil d'Etat explicite les montants ci-dessous. Les chiffres de 20 mios et 80 mios avancés par l'interpellant concernant les courtages et honoraires payés à des intervenants ne correspondent pas à ceux que la Fondation a fournis au Conseil d'Etat et qui font état d'un total de CHF 14'780'894 pour des courtages relatifs à des ventes d'immeubles objets de portages et de CHF 10'078'078 pour les autres mandats de courtages.

Concernant les contrats de gérance, la Fondation a imposé un contrat uniforme à tous ses gérants d'immeubles créanciers, porteurs ou non, prévoyant un taux de rémunération de 4% de l'état locatif, plus 5% des montants des travaux pour les travaux supervisés, conformément aux conditions générales de la Société genevoise des régisseurs.

Depuis le début de la Fondation, la rémunération des gérants peut être estimée à CHF 20'996'000.-- sur la base des états locatifs encaissés (hors travaux).

S'agissant de la rémunération liée aux travaux, se fondant sur une estimation de ceux-ci qui correspond à 10% des états locatifs bruts, elle peut être estimée à CHF 2'600'000.--.

Question 5 Ristournes d'assurance

La pièce 9, annexe du député, se rapporterait à un type de ristournes d'assurances. La Fondation n'a jamais perçu une quelconque ristourne d'assurance. Hormis quelques exceptions spécifiques, les immeubles de la Fondation sont assurés sur la base d'une police unique auprès d'une même société d'assurances. Cette police a été conclue à l'issue d'une procédure d'AIMP et n'a donné lieu à aucune ristourne de la part de la compagnie en cause. La pièce 9 fait apparaître que certaines régies concluaient de leur propre initiative des polices d'assurance complémentaire, par exemple "bris de glaces" pour des immeubles qu'elles gèrent. De telles conclusions donnent lieu à des ristournes, en vertu d'un accord général entre les compagnies et les régies de la place. Ces ristournes profitent donc aux régies et non à la Fondation. Cette pièce 9 concerne une régie qui a maintenu en vigueur une police faisant double emploi avec celle de la Fondation. Elle aurait dû pouvoir être annulée avec effet rétroactif et les primes remboursées à la Fondation. La Fondation a informé le Conseil d'Etat avoir résilié au 31 décembre 2005 les mandats de cette régie et déposé une plainte pénale pour détournement et tentative de détournement des états locatifs.

Question 6 Commissions versées par la fondation

Les commissions de courtages et de gérance correspondent à des prestations effectives des mandataires concernés et rémunérées par la Fondation aux conditions du marché, voire inférieures.

6) Conclusion

Comme nous l'avons indiqué, l'importante perte sur ce dossier s'explique par l'état de fait détaillé ci-dessus.

Ni la forme de l'interpellation urgente écrite, ni sa réponse ne respectent les critères de la concision qui devraient être la caractéristique de la demande du député au Conseil d'Etat. Néanmoins, l'interpellation du député a permis d'expliquer le but, le rôle de la Fondation, son travail et finalement, malgré la complexité des dossiers, leur montage et leur historique, le fait qu'elle permet un délestage conforme aux prévisions, et même meilleur, des mauvais dossiers de prêts de la BCGe. Le Parlement et le Conseil d'Etat se sont engagés ensemble sur la reconstruction d'une banque cantonale saine en acceptant la loi 8194, ils doivent donc ensemble, avec la Fondation aussi, accepter que cette guérison prenne quelques temps et mette en évidence des maladies que toutes les parties auraient aimé éviter.

Enfin, et pour terminer, il convient de rajouter que le Conseil d'Etat a souhaité une totale transparence au travers de cette réponse. Même si la réponse n'est pas complète et que certains points doivent sûrement être affinés compte tenu du sujet, il n'en demeure pas moins que l'exercice permet de démontrer toutes les difficultés non seulement pour réunir les éléments y relatifs, d'une part, mais aussi pour en faire une synthèse compréhensible et accessible à tous, d'autre part. Force est de constater que la communication en la matière n'est pas simple.

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

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Pierre-François Unger