

*Date de dépôt: 15 novembre 2006*

*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 les feuillets PPE 1328 nos 7, 10, 11, 12, 15, 16 et 17 de la parcelle de base 1328, plan 58, de la commune de Genève, section Plainpalais**

### Rapport de M. Olivier Wasmer

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la FVA) a examiné le PL 9711 (dossier n° 037) lors de sa séance du 8 novembre 2006.

La vente couverte par le PL 9711 concerne sept appartements en propriété par étage, inscrits au cahier de répartition des locaux comme trois et quatre pièces, dans un immeuble datant du début du siècle passé, situé dans le quartier des Acacias.

Il s'agit des lots de PPE, feuillets 1328 n° 7, n° 10, n° 11, n° 12, n° 15, n° 16 et n° 17 de la parcelle de base 1328, feuille 58 de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue des Allobroges 27-29.

Il s'agit de fait d'appartements de trois pièces et demie car ceux-ci disposent d'une chambrette d'une surface de 6 m<sup>2</sup> et de deux pièces et demie; la cuisine des appartements sur rue est de petite dimension et ne dispose pas

de jour en façade. Il faut savoir que l'état d'entretien des appartement est moyen. Leur aménagement est très modeste et certains d'entre eux sont encore équipés de baignoires sur pieds !

Ces logements subissent des nuisances sonores causées par le trafic routier du quartier. Le bâtiment est en bon état d'entretien. L'enveloppe, les parties communes, la chaufferie et l'ascenseur ont été rénovés en 1984. La chaufferie doit toutefois être assainie d'ici 2010. Les colonnes d'alimentation d'eau sanitaire et de chutes sont d'origine. Les fenêtres sont d'origine en chêne teinté avec des verres isolants rapportés.

En ce qui concerne le potentiel de valorisation, il sera possible d'augmenter l'état locatif à l'occasion de la rotation des locataires. Toutefois, une réserve locative d'environ Frs 29.600,-- est à espérer pour quatre appartements de quatre pièces aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages au vu des dispositions de la LDTR.

Le revenu immobilier net est de Frs 16'008,-- mais il ne tient pas compte du coût de l'entretien courant des appartements à hauteur de Frs 18'845,-- en 2004.

Le DAEL a délivré une autorisation le 8 mai 2003 pour l'aliénation des sept appartements susmentionnés. Un cas automatique de vente est donc donné au sens de l'article 39 alinéa 4 Lit. d LDTR pour une vente en bloc des sept appartements dont s'agit.

Il faut savoir encore qu'une vente appartement par appartement est envisageable au sens de l'article 39 alinéa 3 LDTR. Toutefois, seuls quatre locataires sur sept sont titulaires des baux depuis plus de trois ans.

Le prix de vente proposé par la Fondation est de Frs 1'300.000,-- pour les sept appartements.

Lors de sa séance du 8 novembre 2006, la Commission a accepté cette vente.

Pour :	unanimité (1 VE, 1 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG)
Contre :	-
Abstention :	-

Dès lors que la Fondation de valorisation a finalement obtenu un prix de Frs 1'300.000,--, cette opération générera un gain de Frs 154'000,--, soit 13,4%.

La Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les Députés, d'accepter ce projet de loi.

## **Projet de loi (9711)**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les feuillets PPE 1328 nos 7, 10, 11, 12, 15, 16 et 17 de la parcelle de base 1328, plan 58, de la commune de Genève, section Plainpalais**

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 en bloc pour un prix de 1 300 000 F les immeubles suivants :

Feuillets PPE 1328 n<sup>os</sup> 7, 10, 11, 12, 15, 16 et 17 de la parcelle de base 1328, plan 58, de la commune de Genève, section Plainpalais.

### **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.