

Date de dépôt : 5 mai 2008

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les comptes au 31 décembre 2006 de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève et le rapport de gestion du Conseil de Fondation

Mesdames et
Messieurs les députés,

Conformément à l'article 21, alinéa 2 de la loi 8194, du 19 mai 2000 accordant une autorisation d'emprunt de 246 200 000 F au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition d'actions nominatives et au porteur de la Banque cantonale de Genève et ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement pour la constitution d'un capital de dotation de 100 000 F en faveur de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale afin d'assurer l'augmentation requise des fonds propres de la BCGe et de répondre aux exigences de la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, nous vous transmettons ci-joint :

- Le rapport de révision de Gestoval Société Fiduciaire, contenant le bilan et le compte de pertes et profits de la Fondation de valorisation au 31 décembre 2006 et les annexes,
- Le rapport de gestion au 31 décembre 2006 du Conseil de Fondation.

Désengagement de la Fondation

En 2006, les conditions du marché immobilier sont restées favorables, permettant les réalisations d'objets à des prix favorisant la minimisation des pertes pour l'Etat. Le volume des ventes a cependant été moins important que prévu. Le budget était fixé à 720 millions F. Aux 413 millions F de créances réalisées sont venus s'ajouter 51 millions F de créances remboursées, montant particulièrement élevé cette année grâce à un débiteur essentiellement. Le désengagement bancaire réel est plus élevé, car l'Etat a payé en avril 91 millions F pour régler le solde des pertes exigibles au 31 décembre 2005 et 18 millions F de soldes de prix de ventes 2005 ont été encaissés en 2006

par la Fondation, ce qui porte à 572 millions F le désengagement total de la Fondation, soit le quasi 80 % du budget. Le ralentissement est notamment dû au fait qu'il était prévu que l'Etat de Genève acquière sur 2006 une tranche des immeubles de logement qu'il souhaite intégrer à son patrimoine futur de logements sociaux pérennes, ce qui ne s'est pas fait.

Ainsi, à fin 2006, la catégorie III (biens de rendement < 3% et de perte > 50%) a été liquidée à 64%. Sa pondération était forte sur l'ensemble du patrimoine initial (39% du total). La catégorie IV (biens de rendement < 3% et perte < 50%) a été liquidée à 65%. Sa pondération était presque aussi importante que la première (37%) et les catégories V-VI (rendement > 3%) ont été liquidées à 79% pour une pondération à 20% du patrimoine d'origine. Il est à relever que des créances immobilières ont été complètement remboursées pour 139 millions F depuis le début de l'activité de la Fondation.

Au total 95 objets immobiliers ont été vendus en 2006, soit 42 appartements, 16 immeubles locatifs, 18 villas, 7 immeubles mixtes, 5 immeubles administratifs et commerciaux, 4 immeubles industriels et artisanaux, 2 terrains et 1 hôtel-restaurant. A fin 2006, il restait 385 objets à vendre sur un total initial de 1'255 objets, soit 31%, répartis en francs et en pourcents comme suit :

<u>Vendu au 31.12.2006</u> en % de la valeur en F des créances initiales reprises de la BCGe, par genre de bien	<u>Reste à vendre en</u> <u>mios</u> de la valeur des créances restantes, par genre de bien	<u>Reste à vendre en</u> <u>%</u> de la valeur des créances restantes, par genre de bien
71% des terrains nus	61	3,4
69% des immeubles locatifs	597	33,8
87% des villas	76	4,3
68% des imm. adm. et commerc	284	16,1
63% des hôtels et restaurants	67	3,8
63% des appartements	128	7,3
52% des imm. artisanaux et industr	194	11
42% des immeubles mixtes	334	19
58% des autres	23	1,3
Total	1'764	100%

Le genre de bien le plus important restant à vendre est toujours celui des immeubles locatifs (120 objets), que l'Etat va reprendre en grande partie, la valeur des créances correspondantes étant de 367 millions F. Viennent ensuite les immeubles mixtes (33) ne contenant cependant qu'une dizaine de gros objets. Il faut savoir que la Fondation a corrigé en 2006 l'affectation administrative de quelques dossiers dont la RISA, d'immeubles locatifs en immeubles mixtes, ce qui explique l'augmentation de ce poste par rapport à l'année précédente. Les immeubles artisanaux et industriels, les plus risqués en termes de perte, ne font plus que le 11 % du reste du patrimoine en F et ne représentent que 20 objets. La plus récente étude de risque sur cette catégorie faite début 2008 montre que seuls 3 objets sont susceptibles d'engendrer des pertes encore plus importantes que celles prévues, alors que le plus gros objet ne va très probablement pas générer l'importante perte attendue. C'est dire que le risque final est maîtrisé sur ce type de biens. Pour le solde, il reste au 31 décembre 2006, 127 appartements, 29 villas, 20 terrains nus, 20 immeubles administratifs et commerciaux, ainsi que 9 hôtels-restaurants et 7 objets autres à vendre.

A fin 2006, les dettes bancaires de la Fondation ont pour la première fois passé sous la barre des 2 milliards. Le tableau des flux de trésorerie que la Fondation présente pour la première fois dans ses comptes reflète clairement son désengagement financier pour 572 millions F en 2006.

Pertes et taux de pertes de la Fondation

Les pertes 2006 se sont élevées à 173 millions F pour un taux moyen de perte annuel de 41,9%.

Les pertes réalisées cumulées au 31 décembre 2006 étaient de 1'455 millions F pour un taux moyen cumulé de 39,9%. L'Etat a payé en 2006 pour 251 millions F de pertes nettes et cumulativement 1'338 millions F depuis 2000, honorant ainsi régulièrement ses engagements dans ce dossier.

Provision pour pertes de l'Etat

Suite à la réestimation du risque de perte final, qui a passé de 2'700 millions F, montant de provision constitué en 2000, à 2'300 millions F, montant correspondant à une approche prudente du risque résiduel, l'Etat a décidé de dissoudre à fin 2006 sa provision pour pertes d'un montant de 80 millions F. La perte finale ainsi projetée à fin 2006 donne un taux moyen de perte finale de 42,5 %.

Les avances de l'Etat à la Fondation

Elles se sont élevées en 2006 à 48 millions F, soit 7 millions de moins compte tenu du désengagement plus bas que prévu, qui a en conséquence amélioré le produit locatif encaissé par la Fondation sur les biens non encore

réalisés. Cette dernière a respecté le budget de ses charges de fonctionnement, plus basses que prévu, vu notamment la diminution de son effectif. Au 31 décembre 2006, l'Etat a payé cumulativement 347 millions F au titre des avances effectuées pour le fonctionnement de la Fondation depuis 2000, avances remboursables par la Banque Cantonale de Genève.

Remboursement des avances par la BCGe

Selon l'accord de remboursement conclu en 2005 avec la banque, entériné par le Grand Conseil, la BCGe a payé, dans le cadre de la répartition annuelle de son bénéfice, l'attribution spéciale prévue correspondant à 20% du total des dividendes ordinaire et supplémentaire distribués. Ce premier remboursement, qui s'est élevé à 2,16 millions F calculé sur les résultats 2005 de la banque est venu en réduction des avances de l'Etat.

Organes de contrôle

L'organe de révision Gestoval recommande l'approbation des comptes de la Fondation au 31 décembre 2006.

Dans son rapport du 16 mars 2007 sur les comptes 2005 de la Fondation, l'Inspection cantonale des finances a émis une réserve relative au manque d'information sur les correctifs qui devront être faits par rapport aux inexactitudes engendrées par les difficultés de reprise comptable de l'exercice 2000-2001. La Fondation a tenu compte de cette remarque et a intégré dans l'annexe aux comptes 2006 un large commentaire sur cette problématique.

Cette année, le rapport du Conseil d'Etat sur les comptes de la Fondation ne contient pas celui de l'Inspection cantonale des finances. En effet, le Conseil d'Etat a accepté en 2007 que l'ICF n'effectue plus annuellement des contrôles complémentaires à ceux de l'organe de révision des comptes pour les établissements de droit public.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot

Annexes : - *Rapport de révision de Gestoval Société fiduciaire contenant les comptes au 31 décembre 2006*
- *Rapport du Conseil de Fondation*

ANNEXE 1

RUE JACQUES-GROSSELIN 8
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENÈVE 26

TÉL. +41 (0)22 308 44 00 - Fax +41 (0)22 308 44 44
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



**GESTOVAL
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE**

N° 8407

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE
GENÈVE**

**RAPPORT DE RÉVISION
EXERCICE 2006**

RUE JACQUES-GROSSELIN 8
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENÈVE 26

TÉL. +41 (0)22 308 44 00 - FAX +41 (0)22 308 44 44
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



**GESTOVAL
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE**

N° 8407

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
au Conseil de fondation de la
FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe) de la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2006.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et à l'acte de fondation sauf en ce qui concerne les normes comptables internationales IFRS qui n'ont pas été adoptées et les principes d'évaluation découlant de la LGAF qui ne sont non plus pas appliqués.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Carouge, le 23 avril 2007

R. Niestlé

Expert-comptable
diplômé

P. Biderbost

Expert-comptable
diplômé

Annexes :

- Comptes annuels au 31 décembre 2006, comprenant :
 - Bilan (Total : CHF 1'871'264'180)
 - Compte de pertes et profits
 - Tableau des flux de trésorerie
 - Annexe



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2006

	31.12.2006		31.12.2005	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
ACTIF				
Disponible				
Liquidités		365'610		434'249
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	737'285'102		930'536'570	
Etat de Genève, dû à vue	468'974		92'094'716	
Etat de Genève, dû à terme	618'415'338		701'355'782	
Autres débiteurs	22'918'510		35'635'829	
Actifs transitoires	6'026'600	1'385'114'524	5'320'683	1'764'943'580
Immobiliisé				
Immeubles & sociétés immobilières	478'031'340		674'145'310	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	7'752'700		7'733'680	
Dépôt de garantie	0	485'784'046	0	681'878'996
TOTAL DE L'ACTIF		1'871'264'180		2'447'256'825
PASSIF				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	6'926'279		10'501'018	
Autres créanciers	12'581'344		10'951'086	
Passifs transitoires	4'970'064	24'477'687	3'702'591	25'154'695
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	1'568'987'793		2'141'354'142	
Autres emprunts bancaires	250'000'000	1'818'987'793	250'000'000	2'391'354'142
Provisions d'intérêts				
Provision non affectée	7'253'620		6'334'217	
Provision attribuée	20'411'017	27'664'637	24'286'770	30'620'987
Fonds propres				
Capital de dotation		100'000		100'000
Pertes et profits reportés		27'001		21'922
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		7'062		5'079
TOTAL DU PASSIF		1'871'264'180		2'447'256'825

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS AU 31 DÉCEMBRE 2006

	2006		2005	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
CHARGES				
Intérêts sur emprunts à long terme		68'625'207		87'764'737
Autres intérêts passifs		0		190
Commission sur la garantie de l'Etat		1'000'000		1'000'000
Charges d'immeubles		12'943'411		14'017'991
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	46'845'196		111'976'647	
Biens rachetés par la Fondation	34'573'892	81'419'088	71'643'038	183'619'685
Charges de fonctionnement				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	2'552'136		3'092'200	
Rémunération du Conseil	473'000		504'000	
Assurances sociales	594'812		699'399	
	3'619'948		4'295'599	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	343'957		350'677	
Autres charges de fonctionnement				
Mandats extérieurs	119'324		78'663	
Frais financiers divers	111'768		128'089	
Assurances	710		2'495	
Amortissements des installations	0		12'270	
Maintenance informatique	156'088		216'936	
Frais généraux divers	226'094		244'314	
	613'984	4'577'889	682'767	5'329'043
Charges extraordinaires		1'809'652		3'459'829
Dépenses de réalisation		14'747'694		891'470
Résultat		7'062		5'079
TOTAL DES CHARGES		185'130'003		296'088'024

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS AU 31 DÉCEMBRE 2006

	2006		2005	
		CHF (en francs)		CHF (en francs)
PRODUITS				
Intérêts sur hypothèques		14'198'830		16'367'700
Autres intérêts		0		130'654
Commission sur la garantie de l'Etat		1'000'000		1'000'000
Revenus locatifs		36'704'319		42'024'035
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	46'845'196		111'976'647	
Biens rachetés par la Fondation	34'573'892	81'419'088	71'643'038	183'619'685
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	28'841'217		44'180'066	
Frais financiers transitoires	827'802	29'669'019	-914'447	43'265'619
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		4'577'889		5'329'042
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		14'747'694		891'470
Autres produits		2'813'164		3'459'819
TOTAL DES PRODUITS		185'130'003		296'088'024

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 2006

TABLEAU DE FINANCEMENT	31.12.2006	31.12.2005
	CHF (en francs)	CHF (en francs)
<i>Flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation</i>		
Bénéfice de l'exercice	7'062	5'079
Diminution des créances Etat de Genève, dû à vue	91'625'742	72'208'586
Diminution/(augmentation) des autres débiteurs	12'717'319	-1'087'680
Diminution/(augmentation) des actifs transitoires	-705'917	1'952'434
Augmentation/(diminution) des dettes Etat de Genève à court terme	-3'574'739	76'054
Augmentation des autres créanciers	1'630'258	2'204'184
Augmentation/(diminution) des passifs transitoires	1'267'473	-1'028'689
Total flux de fonds provenant de l'activité d'exploitation	102'967'198	74'329'968
<i>Flux de fonds provenant de l'activité de désinvestissement</i>		
Réalizations de créances hypothécaires	193'251'468	670'585'046
Réalizations d'immeubles et sociétés immobilières	196'113'970	100'566'383
(Augmentation) des participations et dépôts de garantie	-19'020	-935
Diminution de l'exigible à terme dû par l'Etat de Genève provenant des cessions d'immobilisations	82'940'444	40'158'668
(Diminution) des provisions attribuées	-3'875'753	-21'254'523
Total flux de fonds provenant de l'activité de désinvestissement	468'411'109	790'054'639
<i>Flux de fonds provenant de l'activité de financement</i>		
(Diminution) des dettes financières à long terme	-572'366'349	-867'065'652
Augmentation de la provision non affectée	919'403	2'763'559
Total flux de fonds provenant de l'activité de financement	-571'446'946	-864'302'093
Total des flux	-68'639	82'514
<i>Augmentation ou diminution des disponibilités</i>		
Disponibilités au 1er janvier	-434'249	-351'735
Disponibilités au 31 décembre	365'610	434'249
Variation des disponibilités	-68'639	82'514

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE**

ANNEXE AUX COMPTES 2006

Principes comptables et d'évaluation

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2006, le compte de pertes et profits pour la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006 et le tableau des flux de trésorerie pour 2006, ainsi que la présente annexe, ont été dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes selon la loi suisse et la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF), de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la Fondation.

Les normes IFRS (anciennement IAS) qui doivent servir de cadre de référence n'ont pas pu être appliquées. La totalité des créances garanties par gages immobiliers ou mobiliers, transférées de la BCGE à la Fondation, a été portée à leur valeur nominale et non pas à la valeur réelle des gages en question, dès lors que l'Etat doit supporter les pertes sur les actifs aux termes de l'article 12 de la loi du 19 mai 2000. Il en résulte que les principes d'évaluation découlant de la LGAF ne sont non plus pas appliqués.

Après expertise de l'ensemble des immeubles garantissant les créances cédées à la Fondation, la différence entre la valeur vénale estimée des créances et des immeubles et la valeur comptable de ces actifs au bilan, qui correspond à la perte à prendre en charge par l'Etat, est couverte par la provision constituée dans les comptes de l'Etat pour l'exercice 2000 de CHF 2,7 milliards. Cette provision, qui se réduit au fur et à mesure de la prise en charge par l'Etat des pertes subies sur les actifs réalisés ou repris par la Fondation, se monte, dans les comptes de l'Etat, à CHF 478'590'827.-- au 31 décembre 2006.

Participations importantes

La Fondation détient 121'129 actions de la Rente Immobilière S.A., Genève, soit 93.18% du capital-actions, pour une valeur comptable de cette participation au 31 décembre 2006 de CHF 7'430'756.

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 16'739'939	3.9655	---
BCGe	CHF 552'247'855	2.23	---
BCGe	CHF 500'000'000	3.705	30.04.2007
BCGe	CHF 250'000'000	2.07	31.10.2008
BCGe	CHF 250'000'000	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000	2.06417	29.08.2012
Total	CHF 1'818'987'794		

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE**

Engagement en faveur de tiers

L'Etat de Genève a souscrit pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe des contrats/swaps de couverture de taux d'intérêts à concurrence de CHF 400'000'000 afin de se prémunir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux, à savoir :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
6526640	CHF 100'000'000	3.33	30.04.2008
6488421	CHF 100'000'000	3.51	30.04.2009
6519374	CHF 100'000'000	3.54	31.10.2009
6542123	CHF 100'000'000	3.71	31.10.2010

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 618'415'338 au 31 décembre 2006 correspond à des appels de fonds effectués auprès de l'Etat de Genève. Ces appels ont été notifiés à l'Etat de Genève lorsque la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a enregistré des pertes provenant de la reprise en nom, pour la plupart envers des sociétés de portage, de biens immobiliers qui garantissaient les créances hypothécaires. Ces montants ne deviennent exigibles que lorsque les pertes sont définitivement réalisées, c'est-à-dire lorsque les biens immobiliers sont vendus à des tiers.

Au 31 décembre 2006, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué. Ces intérêts n'ont été comptabilisés annuellement qu'à concurrence des encaissements nets. Le solde des intérêts dus fera l'objet de productions dans le cadre des poursuites contre les débiteurs.

Montant annuel des intérêts moratoires non comptabilisés :

	CHF
2001 :	53'614'000
2002 :	62'345'000
2003 :	67'303'000
2004 :	48'287'000
2005 :	30'565'000
2006 :	22'232'500

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31 décembre 2006 se monte à CHF 284'346'500.

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

Autres indications

En relation avec l'existence de la rubrique « Provision non affectée » figurant au passif du bilan du 31 décembre 2006 pour un montant de CHF 7'253'620, il y a lieu de mentionner que, lors de la constitution de la Fondation et au début de son activité, le contexte d'urgence entourant son démarrage n'a pas permis de garantir une totale fiabilité de toutes les opérations comptables (reprise de plus de mille débiteurs et des écritures y relatives).

D'ailleurs, en raison de ce qui précède, la Banque Cantonale de Genève a continué de s'occuper de la gestion des créances cédées à la Fondation, pour le compte de cette dernière, ceci pour une période allant du 1^{er} juillet 2000 jusqu'au 31 mai 2001.

Au vu de l'important travail de contrôle à effectuer, il a été indiqué aux représentants des deux entités concernées, la Banque Cantonale de Genève et l'Etat de Genève, que les vérifications nécessaires seraient effectuées dès que possible. Ainsi, à la fin de l'année 2005 et grâce à la mise en place progressive d'outils adaptés, les travaux de vérification (toujours en cours à fin 2006) ont permis de découvrir certaines anomalies liées à l'exercice 2001.

En effet, jusqu'au 31 mai 2001 (période de la mise en place des flux financiers comptables), un seul compte bancaire était principalement utilisé pour les opérations liées aux créances envers les débiteurs, à savoir le compte ouvert auprès de la Banque Cantonale de Genève, N° S 3241 97 38, récipiendaire de toutes les créances reprises de la BCGe, ce qui avait pour inconvénient de rendre complexe la détermination des paiements d'intérêts effectués par les débiteurs. Il en est résulté que la couverture par l'Etat de Genève des frais financiers au 30 avril 2001 et au 31 octobre 2001 a été déterminée sur la base d'estimations faites par la BCGe (ceci en accord avec l'Etat de Genève) et non en fonction des paiements effectifs d'intérêts par les débiteurs.

Sachant que les encaissements effectifs des débiteurs pour la période allant du 1^{er} janvier 2001 au 31 octobre 2001 devaient être inférieurs de CHF 4 mios à CHF 6 mios par rapport aux estimations de la BCGe, il en résulte une surévaluation à due concurrence des créances envers les débiteurs, laquelle serait, en finalité, supportée par l'Etat au titre de couverture des pertes sur débiteurs s'il n'était pas procédé à la régularisation de cette problématique.

En outre, pour procéder à l'analyse de toutes les transactions/écritures de la période allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2000, il a été mis en place un second logiciel permettant de faire ressortir précisément les montants des intérêts facturés et réellement encaissés.

Lors de la réunion tripartite du 17 novembre 2006 entre l'Etat de Genève, la Banque Cantonale de Genève et la Fondation, il a été décidé, qu'après vérification par les organes de révision respectifs du travail ainsi effectué, les ajustements seront pris en compte en une seule fois dans les comptes de l'exercice 2007.

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

4

Valeur d'assurance incendie

Après avoir suivi la procédure relative aux accords internationaux en matière de marché public (AIMP), la Fondation a souscrit, en date du 1^{er} juillet 2001 et renouvelé en juin 2005 pour une durée de 5 ans, une police d'assurance bâtiments, dégâts des eaux et responsabilité civile avec la compagnie Generali Assurance Générale.

Cette police couvre l'ensemble des biens-fonds dont la Fondation est propriétaire.

La valeur d'assurance incendie totale au 1^{er} juillet 2006 était de CHF 411'453'773. Le montant de la couverture d'assurance fluctue au fur et à mesure d'achats ou de ventes d'immeubles par la Fondation.

Rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2006

1. Introduction

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (la Fondation) a été créée par la loi 8194 que le Grand Conseil de la République et canton de Genève a adoptée le 19 mai 2000 en vue d'assainir la Banque Cantonale de Genève.

La Fondation a un statut de droit public. Elle est régie par les dispositions de la loi et un règlement d'organisation du 2 février 2001 approuvé par le Conseil d'Etat ainsi que par une convention conclue entre l'Etat, la Banque et la Fondation elle-même fixant les modalités relatives aux transferts des actifs, au fonctionnement et à la collaboration entre les trois parties.

La Fondation a pour but de gérer, valoriser et réaliser les actifs qui lui ont été transférés par la Banque, contribuant ainsi à son assainissement.

Le présent rapport est destiné à présenter les comptes du sixième exercice, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006.

2. Situation du marché et réalisations

Au cours de ce sixième exercice, le marché immobilier, surtout celui des immeubles locatifs, appartements et villas est resté orienté à la hausse et a permis à la Fondation de réaliser des opérations immobilières à de bonnes conditions en continuant ainsi à minimiser les pertes.

3. Organisation de la Fondation

La Fondation est administrée par un conseil de 5 membres que le Conseil d'Etat a renouvelé le 7 juin 2004 pour une période échéant le 31 mai 2008. Le choix a tenu compte des compétences professionnelles de chacun des membres dans les domaines d'activité de la Fondation (gestion bancaire, immobilière, juridique et financière).

Les membres du conseil de Fondation, soit MM. Alain B. Lévy, président, Yves Crépin, vice-président, Christian Grobet, Mme Anne Héritier Lachat et M. Luc Prokesch, membres, ont assuré leurs fonctions pendant l'exercice sous revue au cours duquel le nombre de séances s'établit comme suit :

- nombre de séances du Conseil : 42
- nombre de séances avec l'Etat : 2
- nombre de séances avec la Commission de contrôle du Grand Conseil tenues en présence de représentants de la Fondation : 25

De plus, des contacts réguliers ont été entretenus avec la BCGe.

a) Personnel

La gestion courante des dossiers de la Fondation dans l'année sous revue a été confiée à M. Gilbert Vonlanthen, Directeur. M. Laurent Marconi, membre de la direction, assume la fonction de secrétaire du Conseil.

La Fondation comptait au 31 décembre 2006, 19 collaborateurs pour 17,45 postes, alors qu'au 31 décembre 2005 elle se composait de 25 collaborateurs pour 22,8 postes.

Le Conseil a modifié en 2006 l'organigramme qui comprend désormais un seul groupe de gestion de crédits, un groupe de valorisation et de réalisation immobilière, un service comptable et un service juridique.

b) Informatique

Le système informatique de la Fondation basé sur le programme "Quorum" permet un contrôle optimum de la gestion des créances et des immeubles, ainsi que des revenus, des intérêts et des loyers. La maintenance et la sécurité du système sont assurées par la BCGe.

c) Organe de contrôle

Gestoval Société Fiduciaire, qui est l'organe de contrôle de la Fondation, a révisé les comptes de l'exercice 2006 durant le premier semestre 2007. Elle propose l'approbation des comptes qui sont conformes à la loi suisse, mais qui n'ont pas été établis selon les normes IFRS (anciennement IAS). L'application de ces normes aurait suscité des difficultés pour une institution de droit public dont l'activité est très particulière et pour une durée limitée. Elle aurait nécessité des ressources humaines complémentaires et coûteuses, sans aboutir à une meilleure présentation.

d) Inspection cantonale des finances

L'Inspection cantonale des finances a procédé à deux contrôles et rendu ses rapports les 16 novembre 2006 et 26 avril 2007. Le premier a porté sur le contrôle interne mis en place par le Conseil de Fondation. Pour faire suite à une recommandation de l'Inspection cantonale des finances, la Fondation a formalisé dans une matrice son évaluation des risques et les instruments ainsi que le calendrier de contrôle pour leur maîtrise. Le deuxième rapport a porté sur les comptes et l'Inspection cantonale des finances a recommandé de compléter l'annexe sur les transactions comptables enregistrées lors du démarrage de l'activité de la Fondation.

4. Réalisation des objectifs

La Fondation a poursuivi sa stratégie consistant à rechercher la meilleure rentabilité nette des immeubles dont elle a la maîtrise et à les réaliser au meilleur prix, au besoin après des mesures de valorisation, afin de minimiser autant que possible les pertes.

La Fondation a repris l'essentiel des immeubles détenus dans le canton de Genève par des sociétés de portage et ce pour les réaliser.

La réalisation d'une partie du portefeuille immobilier dépend toutefois toujours de l'issue de procédures d'exécution forcée. Au cours de l'année sous revue, les ventes aux enchères ont été régulièrement organisées par les offices des poursuites et des faillites.

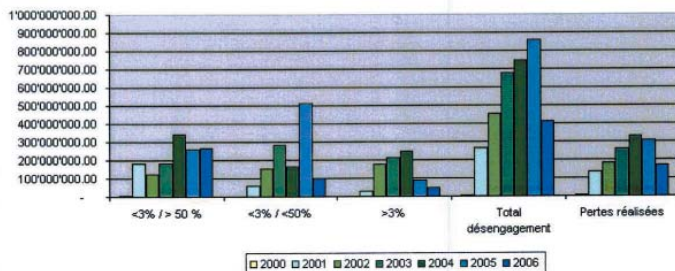
La stratégie de la Fondation a toutefois été adaptée compte tenu de la nouvelle politique souhaitée par le Conseil d'Etat tendant à constituer un parc public de logements pour faire face à la crise actuelle du logement. Le Conseil d'Etat a ainsi manifesté son intention de se porter acquéreur de 49 immeubles propriété de la Fondation, représentant des engagements de plus de CHF 360 millions, ainsi que d'une importante société immobilière dont la Fondation détient la majorité des actions. Dès lors, le Conseil d'Etat et la Commission de contrôle du Grand Conseil ont arrêté le processus législatif devant mener à la vente de ces immeubles de logements, en attente d'une décision relative au projet de loi PL10008 concrétisant le protocole d'accord sur le logement conclu entre le Conseil d'Etat et les partenaires du groupe de concertation sur le logement.

Le tableau suivant permet d'établir le désengagement en fonction des ventes et des pertes réalisées par catégorie, de 2000 à 2006.

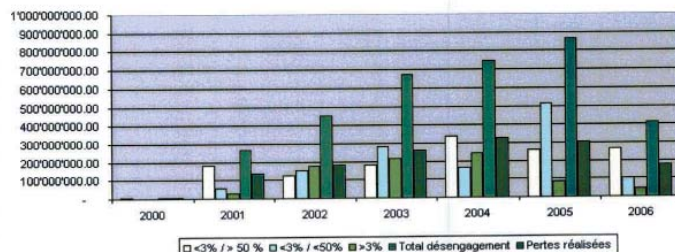
Evolution des ventes sur la période 2000 - 2006

Ventes réalisées	Cat. III <3% / > 50 %	Cat. IV <3% / <50%	Cat. V et VI >3%	Total désengagement	Pertes réalisées	Perte %
2000	5'174'485	-	-	5'174'485	3'925'218	75.86
2001	180'546'312	57'329'196	28'328'399	266'203'907	134'270'002	50.44
2002	122'249'681	153'567'526	174'340'003	450'157'210	179'558'924	39.89
2003	179'859'895	281'139'363	213'311'973	674'311'231	258'629'414	38.35
2004	340'778'312	163'103'742	244'471'967	748'354'021	328'584'431	43.91
2005	260'196'523	514'622'401	86'801'925	861'620'849	305'013'765	35.40
2006	265'192'598	99'683'434	47'910'714	412'786'746	172'805'142	41.86
Total des ventes	1'353'997'806	1'269'445'662	795'164'981	3'418'608'449	1'382'786'896	40.45

Désengagement de 2000 à 2006 par catégorie



Désengagement de 2000 à 2006 par année



Au cours de l'exercice 2006, la Fondation a vendu 67 objets immobiliers dont elle était propriétaire et a réalisé 33 objets immobiliers détenus par des débiteurs ou sociétés de portage, soit 6 aux enchères et 94 de gré à gré.

Tous les crédits qui pouvaient l'être, ont été dénoncés au remboursement, ce qui a permis de mettre en demeure les débiteurs et d'exiger des intérêts moratoires au taux minimum de 5 %.

La Fondation a initié et continué les poursuites et procédures, qui se répartissent comme suit :

- 104 poursuites ordinaires en cours dont 26 sur actes de défaut de biens de plus de trois ans (ainsi que 67 poursuites clôturées durant l'exercice);
- 67 poursuites en réalisation de gage immobilier en cours, dans 31 dossiers (ainsi que 12 poursuites clôturées durant l'exercice) ;
- 97 faillites en cours (ainsi que 44 faillites clôturées durant l'exercice) ;
- 41 causes pendantes devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ou le Tribunal des baux et loyers (ainsi que 22 causes clôturées durant l'exercice) ;
- 26 causes pendantes devant le Tribunal de première instance ou la Cour de justice (ainsi que 19 clôturées durant l'exercice) ;
- 3 causes pendantes devant diverses autres juridictions (Tribunal fédéral, France, Vaud) (ainsi que 8 causes clôturées durant l'exercice).

5. Politique de réalisation d'immeubles et de vente durant l'exercice

Au cours de l'exercice sous revue, il s'est confirmé que la concrétisation d'une opération immobilière aux meilleures conditions du marché nécessite entre six mois et une année.

La Fondation a veillé à susciter le plus large éventail d'offres lors de réalisations aux enchères ou de gré à gré.

Le site Internet accessible à tous sous **www.fondval.ch** a été très largement consulté. En règle générale, deux ou trois mandats de courtage ont été attribués par objet proposé à la vente sur base du contrat-type élaboré par la Fondation.

La Fondation vend sur la base de l'offre la plus élevée et organise des ventes aux enchères privées lorsque plusieurs offres atteignent le prix demandé pour un objet immobilier. Toutefois, elle privilégie le locataire, si celui-ci offre le prix demandé et elle renonce dans ces cas à des enchères privées.

Durant l'exercice sous revue, il y a eu 13 enchères publiques au cours desquelles la Fondation s'est portée acquéreur de 7 objets immobiliers, dès lors que le prix fixé par la Fondation (fondé sur la valeur de marché) et soumis à l'avis de la Commission de contrôle du Grand Conseil, n'avait pas été atteint faute d'enchérisseurs ou d'offres suffisantes. L'expérience continue à enseigner que la Fondation réalise le plus souvent les immeubles à de meilleurs prix de gré à gré que lors des enchères, surtout pour les immeubles locatifs.

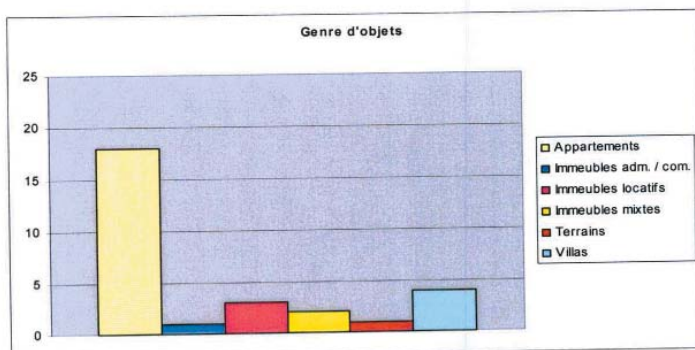
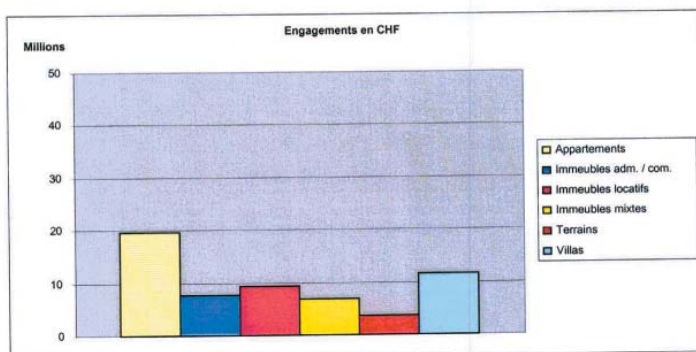
La Fondation a veillé à maintenir un rythme de désengagement de CHF 500 millions par an, même si les réalisations immobilières sont moins élevées que l'année dernière compte tenu de l'interruption du processus législatif de vente jusqu'à la mise en place de la nouvelle politique de logement de l'Etat. La bonne tenue du marché immobilier et la maîtrise d'un nombre important d'objets ont toutefois permis à la Fondation de réaliser l'objectif de désengagement. Ainsi, le désengagement pour l'exercice 2006 s'est élevé à CHF 572'366'349.--, soit plus que la moyenne annuelle dans une perspective de réalisation sur 10 ans.

Le désengagement de CHF 572'366'349.-- ne résulte ainsi pas seulement des réalisations d'immeubles, mais aussi du remboursement par des débiteurs de leurs dettes pour CHF 50 millions et du paiement par l'Etat au mois d'avril 2006 de CHF 92 millions sur des pertes réalisées au cours des exercices précédents.

Les réalisations d'immeubles proprement dites par la Fondation en 2006 s'établissent comme suit :

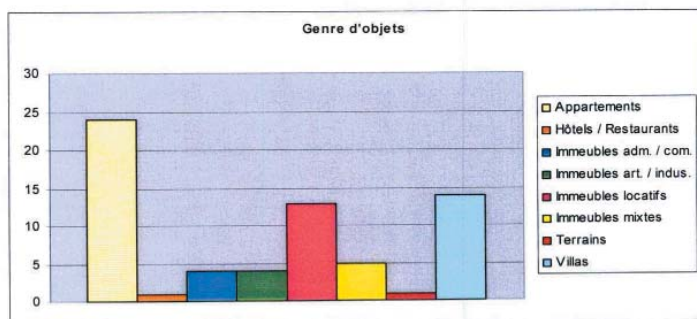
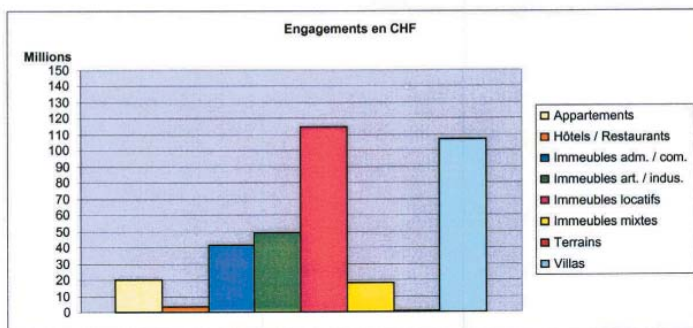
Réalisations d'immeubles propriété des porteurs et des débiteurs en 2006

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	18	19'567'362
Immeubles adm. / com.	1	7'615'781
Immeubles locatifs	3	9'372'652
Immeubles mixtes	2	6'786'879
Terrains	1	3'634'093
Villas	4	11'597'206
Total	29	58'573'973



Réalisations d'immeubles propriété de la Fondation en 2006

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	24	20'074'599
Hôtels / Restaurants	1	3'699'749
Immeubles adm. / com.	4	41'400'071
Immeubles art. / indus.	4	48'933'674
Immeubles locatifs	13	114'682'700
Immeubles mixtes	5	17'861'563
Terrains	1	379'377
Villas	14	107'181'040
Total	66	354'212'773



6. Actifs de la Fondation

Les opérations de réalisation et les reprises d'immeubles de sociétés de portage ont modifié la composition du patrimoine de la Fondation qui s'établit comme suit, au 31 décembre 2006.

La Fondation est :

- titulaire de créances garanties par gages immobiliers d'un montant de CHF 737'285'102.--,
- propriétaire d'un portefeuille de 200 objets immobiliers et de participations d'un montant de CHF 485'784'040.--.

7. Financement

Le financement de la Fondation, mis en place par l'Etat, était assuré au 31 décembre 2006 par des crédits de la BCGe à concurrence de CHF 1'568'987'793.-- et par un crédit de CHF 250'000'000.--, octroyé par une banque étrangère.

L'endettement total de la Fondation s'élevait, au 31 décembre 2006, à CHF 1'818'987'793.--, soit une diminution des engagements de CHF 572'366'349.-- durant l'exercice.

L'Etat et la Fondation ont veillé à contenir les frais financiers qui sont restés stables grâce à des taux d'intérêts qui ont peu augmenté. Une partie du financement à court terme a fait l'objet de swaps que l'Etat a conclus pour le compte de la Fondation, afin de se prémunir de la hausse des taux d'intérêts. Le taux moyen de financement a été de l'ordre de 3 % en 2006.

8. Taux de perte

Sur la base des expertises ordonnées par la Fondation, en application de la loi du 19 mai 2000, le taux de perte sur les créances transférées au 30 juin 2000, soit CHF 5'067'000'000.-- (avant un second transfert de CHF 225'700'000.-- en novembre 2001) comprenait une marge d'appréciation et avait été estimé à 53%, ce qui avait conduit l'Etat à retenir, dans les comptes 2000, une provision pour pertes de CHF 2,7 milliards.

Le taux de perte sur les actifs réalisés au cours de l'exercice sous revue s'est établi à 41,86 %. Ce taux s'explique, d'une part, en raison de la bonne tenue du marché immobilier dont la Fondation a su tirer profit et par les types d'objets vendus, d'autre part. Ces derniers facteurs expliquent principalement la différence avec le taux moyen estimé en l'an 2000, sans le remettre en question.

L'Etat a pris la décision le 1^{er} mars 2006 de diminuer la provision constituée au cours de l'exercice 2000 de CHF 2'700'000'000.-- à CHF 2'509'809'774.-- compte tenu de la valeur des immeubles, du marché immobilier et des résultats obtenus par la Fondation.

9. Valorisation des actifs

La Fondation a entrepris des travaux d'entretien et de valorisation des immeubles en collaboration avec les agences immobilières chargées de leur gestion. Les travaux financés par le compte des investissements se sont élevés en 2006 à environ CHF 2'500'000.--.

10. Relations avec l'Etat et la BCGe

a) Avec le Conseil d'Etat

Le Conseil de Fondation a été en contacts réguliers avec le Président du Département des finances et ses collaborateurs pour l'élaboration du budget, son financement, la couverture des pertes et la stratégie de vente.

L'Etat avait fixé pour l'année 2006 un montant de CHF 300'000'000.– pour la couverture des pertes réalisées soit celles générées par les objets immobiliers vendus à des tiers, quelles que soient les pertes totales réalisées en fonction de la stratégie de vente.

b) Avec la Commission de contrôle

Le Conseil de Fondation a veillé à ce que la Commission de contrôle du Grand Conseil soit appelée à donner son avis pour toutes les opérations de réalisation d'actifs. C'est ainsi qu'elle a examiné, durant l'année 2006, 87 dossiers au cours de 26 séances.

c) Avec le Grand Conseil

Le Grand Conseil, conformément à la Constitution, doit donner son approbation à la vente d'objets immobiliers devenus propriété de la Fondation. Il a ainsi adopté 79 lois à cet effet, durant l'exercice sous revue.

d) Avec la BCGe

Des contacts réguliers ont eu lieu avec la Direction générale de la Banque pour aborder des questions d'intérêts réciproques dans des dossiers de débiteurs.

La Fondation a continué à bénéficier des services bancaires de la BCGe, lesquels ont été rémunérés aux conditions du marché.

11. Comptes annuels

a) Compte de pertes et profits

aa) Charges

Les charges ont été conformes au budget : elles comprennent les frais du Conseil de Fondation et du personnel (salaires, assurances sociales, etc) de CHF 3'619'948.--, le loyer de CHF 343'957.-- et les frais généraux dont les frais de maintenance informatique et frais divers de CHF 613'984.--, soit un total de CHF 4'577'889.--, d'où une diminution de 14% par rapport à l'exercice précédent.

Les autres charges sont constituées par les dépenses de réalisation de la Fondation de CHF 14'747'694.-- .

Les charges d'exploitation des immeubles propriété de la Fondation se sont élevées à CHF 12'943'411.--.

Les pertes sur débiteurs représentent un montant de CHF 81'419'088.-- dont CHF 46'845'196.-- pour des objets immobiliers vendus à des tiers et CHF 34'573'892.-- pour des objets immobiliers rachetés par la Fondation.

Les intérêts sur emprunts se sont élevés à CHF 68'625'207.-- contre CHF 87'764'737.-- en 2005.

La commission payée à l'Etat en contrepartie de sa garantie s'est élevée à CHF 1'000'000.--.

ab) Produits

Les produits sont constitués par les intérêts sur hypothèques pour CHF 14'198'830.-- et par les revenus locatifs des immeubles propriété de la Fondation pour CHF 36'704'319.--.

La commission sur la garantie de l'Etat payée par la BCGe s'est élevée à CHF 1'000'000.--.

Les pertes sur débiteurs à charge de l'Etat s'établissent comme suit pour l'exercice sous revue :

- pertes sur ventes d'immeubles à des tiers : CHF 46'845'196.--
- pertes sur reprises d'immeubles par la Fondation : CHF 34'573'892.--
- soit au total CHF 81'419'088.--

Les montants avancés par l'Etat au 31 décembre 2006 au titre des divers frais de la Fondation, se sont élevés à CHF 48'166'800.-- pour l'exercice sous revue et comprennent :

- frais financiers nets CHF 28'841'217.--
- frais de fonctionnement CHF 4'577'889.--
- frais de réalisation CHF 14'747'694.--

Les montants décaissés par l'Etat au 31 décembre 2006 pour la couverture des pertes se sont élevés à CHF 250'763'817.-- pour l'exercice sous revue.

La contribution totale de l'Etat versée à la Fondation s'élève ainsi pour l'exercice sous revue à CHF 298'930'617.--.

Le résultat est ainsi équilibré de par la contribution financière de l'Etat qui se substitue à la Fondation à concurrence du différentiel, à charge pour l'Etat de récupérer ces frais à la Banque dès que celle-ci sera en mesure de reconstituer ses fonds propres, ses réserves et de distribuer un dividende selon l'article 11, al. 2, de la loi du 19 mai 2000.

La part non encaissée des intérêts moratoires au taux minimum de 5% dus par les débiteurs, ne figure pas comme produit dans les comptes de pertes et profits, sans quoi il y aurait lieu de provisionner la différence dont le recouvrement fait l'objet de procédures.

Ces intérêts font l'objet d'une comptabilisation séparée et figurent dans l'Annexe aux comptes. Le solde cumulé s'élève au 31 décembre 2006, à CHF 284'346'500.--.

b) Bilan

Le bilan distingue les actifs réalisables de CHF 1'385'114'524.-- et ceux qui sont immobilisés de CHF 485'784'046.--.

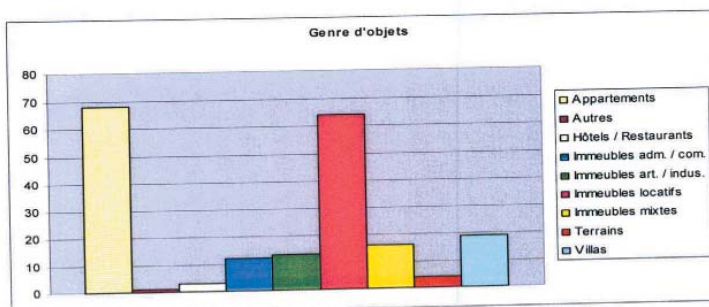
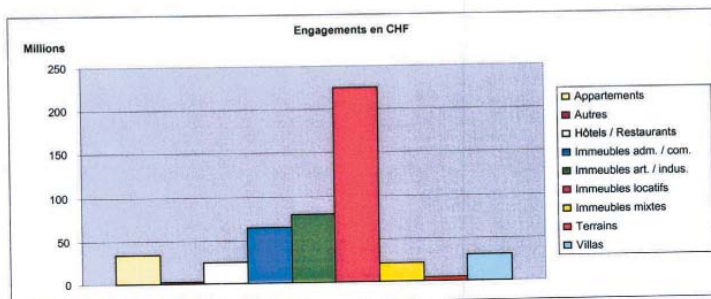
Les montants dus à vue par l'Etat de Genève, s'élèvent à CHF 468'974.-- et ceux dus à terme, à CHF 618'415'338.--. Dans le premier cas, il s'agit de la couverture des pertes consécutives à des réalisations d'objets immobiliers par vente à des tiers, et dans le second cas de la comptabilisation des montants résultant de la reprise en pleine propriété par la Fondation des objets immobiliers en mains de sociétés de portage et qui n'ont pas encore été réalisés.

Les montants dus par les débiteurs hypothécaires s'élèvent à CHF 737'285'102.-- et les autres débiteurs à CHF 22'918'510.--. Ces montants correspondent à la valeur faciale des créances cédées par la BCGe à la Fondation. La différence entre la valeur de ces créances et la valeur vénale des gages qui les garantissent correspond aux pertes à charge de l'Etat de Genève. Ces pertes font l'objet d'une provision dans les comptes de l'Etat de Genève qui est réduite au fur et à mesure des réalisations.

Au 31 décembre 2006, les objets immobiliers propriété de la Fondation se présentent comme suit :

Patrimoine de la Fondation au 31.12.2006

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	68	33'728'897
Autres	1	2'561'122
Hôtels / Restaurants	3	24'477'759
Immeubles adm. / com.	12	64'856'025
Immeubles art. / indus.	13	79'430'659
Immeubles locatifs	64	224'825'469
Immeubles mixtes	16	21'215'819
Terrains	4	4'241'708
Villas	19	30'446'582
Total	200	485'784'040



12. Événement particulier

Dans le cadre d'un différend entre un débiteur et la Fondation, le directeur et le secrétaire général de la Fondation ont fait l'objet d'une dénonciation pénale qui les mettait personnellement en cause.

A la suite d'une instruction détaillée du juge d'instruction, le Procureur général a classé la dénonciation pénale dans une ordonnance longuement motivée, considérant que la dénonciation n'était absolument pas fondée en l'absence de toute infraction pénale commise par les deux cadres de la Fondation.

13. Conclusion


Au terme de ce sixième exercice, le Conseil de Fondation tient à remercier celles et ceux qui lui ont permis d'assurer sa mission.


Notre gratitude va au Conseil d'Etat et plus particulièrement au Président du Département des finances, au Président du Département des constructions et des technologies et leurs services, au Président du Conseil d'administration, au Comité de banque et au Président de la Direction générale de la BCGe, au Grand Conseil, à sa Commission de contrôle et à leurs services, au Conseil administratif et au Conseil municipal de la Ville de Genève, ainsi qu'aux autorités communales.

Nous souhaitons renouveler notre reconnaissance toute particulière à notre direction, aux collaboratrices et collaborateurs de la Fondation qui ont poursuivi leurs efforts en vue de permettre à la Fondation de réaliser au mieux ses objectifs.

Genève, le 25 mai 2007

Le Conseil de Fondation


Alain B. Lévy
Président


Yves Crépin
Vice-président