

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 20 juin 2002

Messagerie

Projet de loi

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les feuillets PPE 4063 N^{os} 1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17 et 18, fo 3, section Cité, de la commune de Genève, pour 3 112 000 F

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 les immeubles suivants au prix de 790 000 F :

Feuillets PPE 4063 N^{os} 1, 3 et 16

Art. 2 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 331 000 F :

Feuille PPE 4063 N° 5

Art. 3 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 434 000 F :

Feuille PPE 4063 N° 6

Art. 4 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 449 000 F :

Feuille PPE 4063 N° 9

Art. 5 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 351 000 F :
Feuillet PPE 4063 N° 10

Art. 6 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 294 000 F :
Feuillet PPE 4063 N° 11

Art. 7 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 362 000 F :
Feuillet PPE 4063 N° 17

Art. 8 Autorisation d'aliénation

La Fondation est autorisée à aliéner l'immeuble suivant au prix de 101 000 F :
Feuillet PPE 4063 N° 18

Art. 9 Utilisation du produit de la vente

Le produit des ventes mentionnées aux articles 1 à 8 sert à désendetter la Fondation.

Art. 10 Entrée en vigueur

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

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le Grand Conseil a adopté, le 19 mai 2000, une loi portant sur une autorisation d'augmenter le capital-actions de la Banque cantonale de Genève (ci-après la BCGe) et la création de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la Fondation). Celle-ci a pour mission de gérer des crédits garantis par des gages immobiliers, qui lui ont été cédés à concurrence de 5 067 023 715 F par la Banque cantonale de Genève afin de soulager le bilan de la banque dans le cadre de son redressement financier.

Cette cession a été effectuée en contrepartie d'un prêt consenti par la BCGe à la Fondation à concurrence du montant des actifs cédés. La Fondation a pour mission de réaliser ces actifs aux meilleures conditions, afin de minimiser les pertes sur les créances cédées, pertes qui sont à la charge de l'Etat en vertu de la loi du 19 mai 2000. Le produit de la réalisation des actifs sert à diminuer le montant du prêt concédé par la BCGe assurant le financement de la cession de créances.

La réalisation des actifs cédés à la Fondation se fait soit par le remboursement de crédits par le débiteur, lorsque celui-ci trouve d'autres sources de financement, hypothèse qui ne sera réalisée que dans un petit nombre de cas, soit par la vente des objets immobiliers gagés au profit des crédits cédés.

La vente des objets immobiliers intervient en général lors d'enchères publiques dans le cadre de poursuites en réalisation de gage; elle résulte également de mises en vente directes d'immeubles repris par la Fondation, notamment ceux qui ont été achetés par des sociétés de mise en valeur financées par des crédits concédés par la BCGe dans le cadre de conventions de portage.

La Fondation s'est fixé comme objectif de s'assurer que les ventes d'immeubles se fassent aux meilleures conditions. Elle est ainsi devenue propriétaire d'immeubles par compensation de créances dans le cadre de ventes aux enchères au cours desquelles les offres d'achat étaient insuffisantes par rapport à la valeur de l'objet estimée par la Fondation, notamment sur la base des expertises qu'elle a fait effectuer.

La loi N° 8194 du 19 mai 2000 prévoit que lorsque la Fondation met en vente des objets immobiliers dont elle est devenue propriétaire, ces ventes sont soumises à l'approbation du Grand Conseil en vertu de l'article 80A de la constitution genevoise, à moins que l'aliénation ne soit effectuée au profit d'une collectivité publique.

Telle est la raison d'être du présent projet de loi, qui tend à autoriser la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe à aliéner les feuillets PPE 4063 N^{os} 1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17 et 18, fo 3, section Cité, de la commune de Genève.

En effet, ces objets immobiliers ont été mis en vente par la Fondation pour le prix de 3 112 000 F. Il est important, lorsque la Fondation aura trouvé un acquéreur, que le Grand Conseil puisse se déterminer rapidement quant à l'accord qu'il doit donner à cette aliénation.

C'est pour cette raison que le Conseil d'Etat saisit d'ores et déjà le Grand Conseil d'un projet de loi portant sur cette aliénation, afin qu'il soit renvoyé devant sa commission de contrôle de la Fondation, dans le but que celle-ci puisse se déterminer sur les conditions de vente, de sorte qu'elle soit à même d'arrêter à bref délai sa position définitive dès que la Fondation lui communiquera le nom de l'acquéreur et le prix de vente convenu pour chaque immeuble.

A ce sujet, il convient de préciser que le prix porté dans le présent projet de loi correspond à la valeur retenue pour la mise en vente de chaque objet immobilier. Il est évident que ce prix risque d'être adapté selon les conditions du marché et il appartiendra, le cas échéant, à la commission de contrôle d'adapter le texte des articles 1 à 8 du projet de loi en conséquence.

En ce qui concerne les caractéristiques des objets immobiliers en cause, la Fondation a transmis à notre Conseil et à la commission de contrôle les indications suivantes:

En date du 4 décembre 2000, la Fondation est devenue propriétaire, par compensation de créances, des dix feuillets PPE 4063 N^{os} 1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17 et 18, fo 3, section Cité, de la commune de Genève, sis rue Adrien-Lachenal 26, dans le cadre d'une vente de gré à gré.

Cette acquisition s'est inscrite dans le cadre de la politique générale de la Fondation visant à reprendre en nom propre les immeubles propriété des sociétés de mise en valeur créées à l'initiative de la Banque cantonale de Genève.

La Fondation entend offrir au marché ces objets situés dans un immeuble mixte de logements et de locaux commerciaux (arcades et bureaux). Ces biens qui se présentent de la façon suivante:

Article 1: La Fondation est en possession d'une offre ferme d'achat pour une somme correspondant à la valeur vénale de ce bureau de 181 m² et de deux dépôts en sous-sol d'une surface totale de 21 m², soit 790 000 F.

Cette vente, non soumise à la LDTR compte tenu de l'affectation des locaux, fait l'objet d'un projet d'acte authentique d'achat et de vente sous conditions suspensives (d'approbation par le Grand Conseil et renonciation de l'Etat ainsi que de la commune de Genève à leur droit de préemption), établi par un notaire de la place.

Article 2: Arcade commerciale d'une surface de 83 m² et dont la valeur de marché est de 331 000 F.

Article 3: Arcade commerciale d'une surface de 109 m² et dont la valeur de marché est de 434 000 F.

Article 4: Bureaux d'une surface de 100 m² et dont la valeur de marché est de 449 000 F.

Article 5: Bureaux d'une surface de 78 m² et dont la valeur de marché est de 351 000 F.

Article 6: Bureaux d'une surface de 65 m² et dont la valeur de marché est de 294 000 F.

Les ventes visées par les articles 2 à 6 ne sont pas soumises à autorisation au sens de l'article 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) en raison de l'affectation des locaux et peuvent être réalisées séparément.

Article 7: Appartement situé au 4^e étage d'une surface de 80 m² et dont la valeur de marché est de 362 000 F. Cette aliénation est conditionnée à autorisation de vente du DAEL sur la base de la loi précitée.

Article 8: Appartement situé au 4^e étage d'une surface de 63 m² et dont la valeur de marché est de 101 000 F. Cette aliénation est conditionnée à autorisation de vente du DAEL sur la base de la loi précitée.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.