

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 14 août 2006*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

**autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les parcelles n° 4041, 4042 et 4043, plan 1, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex**

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 13 800 000 F les immeubles suivants :

Parcelles 4041, 4042 et 4043, plan 1, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

### **Art. 2 Affectation des bâtiments**

Les bâtiments construits sur les parcelles 4041, 4042 et 4043 sont affectés à du logement. Cette restriction de droit public fait l'objet d'une mention au registre foncier.

### **Art. 3 Utilisation du produit de la vente**

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 sert à désendetter la Fondation.

**Art. 4      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 5 292 699 006 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 résulte en général de poursuites en réalisation de gage, qui provoquent des ventes aux enchères ; 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 à l'occasion 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, sur la base des expertises qu'elle a fait effectuer, ou par acquisition de gré à gré lors de la reprise d'immeubles des sociétés de mise en valeur.

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, auquel cas l'approbation requise relève de la compétence du Conseil d'Etat. Quant aux modalités spécifiques relatives aux aliénations des biens appartenant à la Fondation, elles sont prévues dans les contrats de prêts bancaires et dans les procédures comptables.

Telle est la raison d'être du présent projet de loi, qui tend à autoriser la Fondation à aliéner en bloc à un particulier les parcelles 4041, 4042 et 4043, plan 1, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises 22-24, rue Amat.

Ces objets immobiliers ont été acquis par la Fondation qui en est devenue propriétaire le 31 octobre 2003, par compensation de créances, 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 dans le but de les vendre aux meilleures conditions.

Sur la parcelle 4041, d'une surface de 490 m<sup>2</sup> de terrain, est édifié un bâtiment de 456 m<sup>2</sup> au sol de six étages plus attique. Le rez-de-chaussée comporte une cafétéria.

Sur les parcelles 4042 d'une surface de 320 m<sup>2</sup> de terrain et 4043 d'une surface de 324 m<sup>2</sup> de terrain se trouvent les deux autres bâtiments qui comportent respectivement 4 et 6 étages plus attique.

Ces bâtiments, construits en 1972, comportent 123 studios avec une cuisinette et une salle de bains d'une surface de plancher de 30 à 35 m<sup>2</sup> chacun, qui ont été convertis en établissement hôtelier (Hôtel Carlton) comprenant des locaux de réception et une cafétéria au rez-de-chaussée. Le complexe comprend en outre un parking souterrain de 84 places de parking sur deux niveaux qui pourraient dégager une rentabilité intéressante.

*Historique des bâtiments sous l'égide de la Fondation :*

31 octobre 2003	Reprise par la Fondation du bien-fonds au prix de 18 000 000 F valeur 31 décembre 2003, dans le cadre de la liquidation d'une opération de portage.
10 novembre 2003	Le conseil de fondation fixe les prix de vente à 16 000 000 F et de repli à 11 000 000 F.
19 novembre 2003	La Commission de contrôle préavise favorablement le montant de 16 000 000 F mais préavise un prix de repli à 13 000 000 F.
31 décembre 2003	Libération des bâtiments par les anciens exploitants de l'Hôtel Carlton en vertu d'un accord transactionnel, valant jugement d'évacuation. Fermeture de l'hôtel imposée par le DAEL pour des motifs de sécurité (incendie).
15 janvier 2004	Cet objet est mis en vente sur le site Internet de la Fondation au prix de 16 000 000 de F.
26 mars 2004	Signature d'un acte de vente avec un tiers pour le prix de 15 300 000 F, sur la base de la meilleure offre reçue.
22 avril 2004	Adoption par le Grand Conseil de la loi N° 9171 d'aliénation, avec délai référendaire expirant le 9 juin 2004.
19 mai 2004	Occupation illicite de l'hôtel par des squatters; évacuation de ces derniers le 27 mai 2004.
28 novembre 2004	Votation cantonale, à l'issue de laquelle le peuple rejette la loi susévoquée.

14 janvier 2005	Séance de travail réunissant une délégation du Conseil d'Etat et le conseil de fondation pour évoquer l'affectation éventuelle des bâtiments en fonction de la votation populaire.
31 août 2005	Le Conseil d'Etat a écrit à la Fondation qu'il convenait de vendre les immeubles avec une vocation de logements afin de tenir compte de la votation populaire.
30 septembre 2005	Sur cette base, le Conseil de Fondation fixe des nouveaux prix de vente à 13 800 000 F et de repli à 11 800 000 F.
31 octobre 2005	La Commission de contrôle préavise favorablement les nouveaux prix tout en précisant : « La Commission souhaite que l'affectation des immeubles vendus respecte le texte de l'initiative et l'intention du comité référendaire ».

A la suite de cette prise de position, la Fondation a mis les objets immobiliers en vente sur son site Internet le 10 novembre 2005 pour le montant de 13 800 000 F avec la mention suivante : « Deux immeubles qui seront affectés à du logement en lieu et place de leur exploitation hôtelière ».

Diverses offres sont parvenues à la Fondation. Les offres en vigueur au 28 janvier 2006 sont les suivantes :

Une première offre à hauteur d'un montant de 11 000 000 de F, émanant de la FRUI, Fondation pour une résidence universitaire internationale, de l'IUED, Institut universitaire d'études du développement et de la CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, tendant à créer des logements en faveur d'étudiants, de personnes en formation et de locataires à faible revenu.

Cette offre a été relayée par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour un montant de 12 250 000 F.

Une autre offre a été faite par une société qui avait déjà fait une offre avant le référendum pour un montant de 14 500 000 F.

Une offre d'un montant de 15 000 000 de F a été récemment transmise à la Fondation par une entreprise de construction, avec pour objectif de réaliser des logements pour étudiants qui seraient gérés par la société Gestrim Campus. Le projet prévoit que les studios comporteraient deux personnes par studio, ce qui paraît irréaliste.

Il sied enfin de préciser qu'en l'absence de rendement locatif significatif, le coût de financement de ce dossier s'élève à 800 000 F l'an.

### ***Conclusion :***

Il importe donc que le Grand Conseil se prononce sur la vente des objets immobiliers et décide quelle affectation des bâtiments il entend retenir, étant précisé qu'il convient que ce soit du logement.

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 sur la base des offres reçues par la Fondation.

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 des objets immobiliers en cause. Il est évident que ce prix sera adapté en fonction de l'offre retenue et il appartiendra, le cas échéant, à la Commission de contrôle d'adapter le texte de l'article 1 du projet de loi en conséquence.

De même, la Commission de contrôle sera informée, au moment de la vente, du montant prévisible de la perte.

Enfin et afin d'affecter les bâtiments à du logement, il conviendra que la Fondation sollicite une autorisation auprès de la police des constructions portant sur la réaffectation au logement des studios qui avaient été convertis en son temps en chambres d'hôtel.

Une servitude d'affectation des bâtiments au profit de l'Etat devrait être inscrite au Registre foncier pour garantir la pérennité de cette affectation, prévue à l'article 2 du présent projet de loi.

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