

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 5 avril 2007

Projet de loi

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner le droit de superficie distinct et permanent grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, 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 pour un prix de 22 000 000 F l'immeuble suivant :

Droit de superficie distinct et permanent grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, 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.

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, dans quel 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 de valorisation des actifs de la BCGe à aliéner à un particulier le droit de superficie distinct et permanent grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, de la commune de Genève, section Plainpalais.

En effet, cet objet immobilier est mis en vente par la Fondation pour le prix de 22 000 000 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 prix de vente convenu, sur la base des offres qu'elle a reçues.

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 l'objet immobilier en cause. 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 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.

En ce qui concerne les caractéristiques et l'historique de l'objet immobilier en cause, le Conseil d'Etat et la commission de contrôle ont reçu une information à ce sujet, résumée par les indications suivantes :

Dossier n° 549 b

En date du 22 avril 2005, la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe est devenue propriétaire, par compensation de créances, du droit de superficie distinct et permanent grevant les parcelles 2935 et 2936, plan 87, de la commune de Genève, section Plainpalais, sise rue Eugène-Marziano 11-15, dans le cadre d'enchères publiques.

Aucun tiers n'a formulé d'offre suffisante à cette occasion.

Ces parcelles comportent un certain nombre de bâtiments qui étaient exploités par une entreprise industrielle. Ces bâtiments sont les suivants :

- une halle industrielle d'environ 6 700 m² de surface brute de plancher;*
- un bâtiment administratif d'une surface brute de plancher de 2 960 m², composé de la manière suivante :*

sous-sol :

- un café-restaurant, dépôts et bureaux ateliers;*

rez-de-chaussée :

- bureaux et un appartement de 5 pièces destiné au concierge;*

4 étages de bureaux;

- 153 places de parking extérieures.*

La Fondation entend offrir au marché ce bien figurant dans son catalogue de vente à sa valeur vénale actuelle estimée à 22 000 000 F.

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