

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 4 septembre 2008

Projet de loi

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève en liquidation à aliéner en bloc les lots PPE 2364 nos 3, 7, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 et 27 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit 14 appartements dans un immeuble sis 26, avenue du Lignon

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 en liquidation (ci-après : la Fondation) est autorisée à aliéner en bloc pour un prix de 4 000 000 F les immeubles suivants :

Feuillet PPE 2364 n° 3 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec balcon au 2^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 7 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 5 pièces avec loggia au 4^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 8 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec loggia au 4^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 14 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 7^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 16 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec loggia au 8^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 18 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 9^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 19 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec balcon au 10^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 20 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec balcon au 10^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 21 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 11^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 22 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 11^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 24 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 3 pièces avec loggia au 12^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 25 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 13^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 26 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4 pièces avec loggia au 13^e étage d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

Feuillet PPE 2364 n° 27 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, soit un appartement de 4½ pièces avec terrasse, balcons, en attique d'un immeuble sis 26, avenue du Lignon.

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.

La loi N° 10202, du 29 avril 2008, modifiant la loi N° 8194, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2008, prévoit la dissolution de la Fondation à cette date avec entrée en liquidation. C'est la raison pour laquelle les mots « en liquidation » sont dorénavant ajoutés à la raison sociale initiale.

Telle est la raison d'être du présent projet de loi qui tend à autoriser la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe en liquidation à aliéner en bloc à un particulier les feuillets PPE 2364 n^{os} 3, 7, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 et 27 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier.

En effet, ces objets immobiliers sont mis en vente en bloc par la Fondation pour le prix de 4 000 000 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 des objets immobiliers 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 des objets immobiliers 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° 062

En date du 30 septembre 2003, la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe est devenue propriétaire, par compensation de créances, des feuillets PPE 2364 n^{os} 3, 7, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 et 27 de la parcelle de base 2364, plan 33, de la commune de Vernier, sise avenue du Lignon 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 dans le but de les vendre aux meilleures conditions.

Il s'agit de 14 appartements en PPE dans un immeuble de 13 étages sur rez-de-chaussée et attique, construit en 1963, comprenant 27 logements au total.

Ces lots PPE offrent une surface brute de plancher habitable de 1 187,30 m² et totalisent 51,5 pièces.

Ces appartements sont situés dans un des immeubles formant la barre principale de la cité nouvelle du Lignon. Tous les bâtiments présentent les mêmes caractéristiques typologiques (appartements traversants) et adoptent le même langage architectural au niveau du traitement des façades. Leur architecture mérite donc une attention particulière.

La Fondation entend offrir au marché en bloc ces biens figurant dans son catalogue de vente à leur valeur vénale actuelle estimée à 4 000 000 F.

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