

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 21 mai 2003

Messagerie

Projet de loi

relatif à la restructuration juridique et financière du complexe Geneva Palexpo - Halle 6 en vue de la construction d'un centre de congrès

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Chapitre I Restructuration juridique

Art. 1 Conversion en société anonyme

¹ La fondation du Palais des expositions (ci-après fondation Palexpo) et la fondation pour la halle 6 (ci-après fondation halle 6) sont converties, sans liquidation, en une seule société anonyme au sens des articles 620 et suivants du code des obligations (ci-après la société).

² La société a pour but principal d'être propriétaire et de développer un complexe d'expositions et de congrès au Grand-Saconnex et d'en assurer la gestion et l'exploitation dans l'intérêt général. Elle peut accomplir toute autre tâche en lien direct ou indirect avec ce but.

³ La société peut constituer des succursales et des filiales, notamment pour la détention de ses actifs immobiliers ainsi que pour assurer l'exploitation du complexe d'expositions et de congrès. Elle peut également participer à des entreprises en Suisse ou à l'étranger.

⁴ La société peut, au besoin, poursuivre un but de société holding. Elle est tenue, dans une telle hypothèse, de réaliser le but visé à l'alinéa 2 par l'intermédiaire des entités qu'elle contrôle.

Art. 2 Participation au capital-actions

¹ En toutes circonstances, l'Etat doit disposer de la majorité des voix et des actions au sein de la société. Il s'assure en outre que la société maintienne un pouvoir de contrôle effectif sur les filiales qu'elle constitue conformément à l'article 1, alinéa 3.

² L'Etat et la fondation pour le tourisme participent au capital-actions initial de la société au prorata de leurs participations réciproques aux capitaux de dotation de la fondation Palexpo et de la fondation halle 6, dûment réévalués conformément à l'article 10.

³ L'Etat veille, dans les limites de l'alinéa 1, à permettre aux créanciers des fondations Palexpo et halle 6 qui le désirent de transformer tout ou partie de leurs créances en actions de la société, sur la base d'un rapport d'échange établi selon des critères d'évaluation reconnus.

⁴ Dans la même limite, l'Etat favorise la participation au capital-actions de la société d'entités publiques ou privées concernées par la réalisation de son but social.

⁵ Dans cette perspective, et en application des alinéas 1 à 4, le Conseil d'Etat est notamment habilité à céder des actions ou des droits de souscription à des tiers.

Art. 3 Représentation de l'Etat

¹ Le Conseil d'Etat désigne les représentants de l'Etat au sein de l'assemblée générale de la société et peut leur donner des instructions contraignantes pour l'exercice du droit de vote.

² Il arrête le choix des candidats au conseil d'administration de la société proposés par l'Etat, en désignant à cette fin des personnes aux compétences reconnues en matière de gestion d'entreprise et/ou d'organisation d'exposition et de congrès d'envergure internationale. Il veille à assurer un équilibre entre les diverses tendances de la vie économique et sociale du canton.

Art. 4 Protection des créanciers

¹ Les créanciers des fondations Palexpo et halle 6 ne doivent pas subir de préjudice du fait de la conversion prévue à l'article 1, alinéa 1.

² La garantie de l'Etat octroyée conformément à l'article 3 de la loi sur la fondation du Palais des expositions, du 17 décembre 1960 ou à l'article 4 de la loi concernant la création de la fondation halle 6, du 21 janvier 2000, est maintenue aux mêmes conditions pour les créanciers concernés.

³ Cette garantie ne peut pas être cumulée avec celle visée à l'article 16.

Art. 5 Processus de conversion

¹ Le Conseil d'Etat est chargé d'accomplir, conformément à la législation applicable en la matière, tous actes nécessaires à la réalisation de la restructuration juridique prévue au présent chapitre. Il choisit les modalités les plus appropriées à cette fin.

² L'ensemble des opérations de restructuration, y compris tout transfert de biens par la société à une ou plusieurs de ses filiales éventuelles, est exonéré de tout droit d'enregistrement et émolument du registre foncier. Cette exonération vaut également pour les opérations visées aux chapitres II et V de la présente loi.

³ Le Conseil d'Etat veille à ce que l'ensemble des frais de restructuration soit repris par la société.

⁴ Le projet des premiers statuts de la société est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

Chapitre II Opérations préalables à la restructuration juridique

Section 1 Conversion des actifs

Art. 6 Actifs liés à la fondation Palexpo

¹ Les actifs liés à la fondation Palexpo figurant au bilan de l'Etat (principalement la propriété du parking P12) sont transférés à la fondation Palexpo à leur valeur comptable au jour de l'opération (montant indicatif estimé au 31.12.2002 : 3 861 283 F).

² Les actifs mentionnés à l'alinéa 1 sont convertis en capital de dotation inscrit dans les bilans de l'Etat de Genève et de la fondation Palexpo, à leur valeur comptable au jour de l'opération.

Art. 7 Travaux de sécurité du parking P12

Les travaux de sécurité du parking P12, prévus dans la loi n° 8843 du 21 mars 2003, sont convertis en capital de dotation de la fondation Palexpo et ce à due concurrence des travaux effectués à la date d'adoption de la présente loi. Le solde éventuel des travaux est à charge de la société.

Section 2 Droit de préemption

Art. 8 Constitution

Un droit de préemption en faveur de l'Etat de Genève est institué sur les terrains propriété de la fondation Palexpo.

Section 3 Amortissement et réévaluation

Art. 9 Etudes liées aux fondations

Les études figurant au bilan de l'Etat donnent lieu à un amortissement complet extraordinaire, à leur valeur comptable au jour de l'opération (montant indicatif au 31.12.2002 : 7 422 336,55 F).

Art. 10 Capitaux de dotation

¹ Après réalisation des opérations visées aux articles 6 et 7 de la présente loi, les capitaux de dotation figurant dans les bilans des fondations Palexpo et halle 6 sont réévalués sur la base des expertises des actifs respectifs desdites fondations.

² Les résultats de ces réévaluations sont enregistrés dans les comptes des fondations Palexpo et halle 6, ainsi que dans les comptes de fonctionnement, d'investissement et de bilan de l'Etat de Genève. Ils doivent être certifiés au préalable par un réviseur particulièrement qualifié.

Chapitre III Opérations postérieures à la restructuration juridique

Art. 11 Apport de la fondation Orgexpo

L'Etat affecte, dès la dissolution de la fondation Orgexpo et dans le respect de l'article 16 de son acte constitutif, le produit net de sa liquidation à la nouvelle société ou à l'une de ses filiales.

Art. 12 Prêt accordé par l'Etat à la fondation Palexpo

Le Conseil d'Etat est autorisé à convertir, au besoin, le prêt de 25 000 000 F accordé par l'Etat en 1986 à la fondation Palexpo en capital-actions sur la base d'un rapport d'échange établi selon des critères d'évaluation reconnus.

Art. 13 Inscription au patrimoine administratif

Le montant correspondant à la majorité du capital-actions de la société, après conversion des capitaux de dotation, doit toujours être inscrit dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif. Le solde du capital-actions figure au patrimoine financier.

Art. 14 Financement

Le financement de ce capital-actions a déjà été assuré par le biais du financement des capitaux de dotations des fondations Palexpo et halle 6.

Art. 15 Amortissement

¹ En raison de sa nature, le capital-actions ne donne pas lieu à amortissement.

² Sont réservés les éventuels ajustements de valeur.

Chapitre IV Garantie de l'Etat

Art. 16 Garantie

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir par caution l'annuité (intérêt et remboursement) liée aux opérations de financement et de refinancement liées au complexe Palexpo - Halle 6 - centre de congrès. Cette garantie ne porte pas sur les dividendes.

² Le montant maximum de cette caution est de 24 000 000 F par période triennale, débutant le 1^{er} janvier 2004.

³ La caution est mentionnée en pied du bilan de l'Etat de Genève.

Art. 17 Appel de la garantie

¹ Un appel de la garantie donne lieu à un arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle. Le montant figure dans le bilan de l'Etat et dans son compte de fonctionnement.

² L'Etat est subrogé à due concurrence dans les droits du créancier désintéressé.

Art. 18 Rémunération de la garantie

Cette garantie fait l'objet d'une rémunération selon les taux figurant chaque année dans la loi établissant le budget de l'Etat de Genève.

Chapitre V Parking P 26

Art. 19 Autorisation d'aliénation

¹ La fondation des parkings est autorisée, au besoin, à vendre à la société, ou à l'une de ses filiales, le parking P 26 situé sous la halle 7.

² Les conditions de vente sont soumises à l'approbation du Conseil d'Etat.

Art. 20 Amortissement extraordinaire d'une partie des frais de construction du parking P 26

En raison de la nature de l'investissement réalisé en faveur du parking P 26, celui-ci donne lieu à un amortissement extraordinaire équivalent à la valeur comptable résiduelle à la date effective de l'aliénation dudit parking (montant indicatif au 31.12.2002 : 4 799 260,55 F).

Chapitre VI Dispositions finales et transitoires

Art. 21 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Art. 22 Plan comptable et valeurs de référence

¹ Les écritures comptables relatives au présent projet de loi s'inscrivent dans le cadre fixé par le modèle comptable harmonisé applicable aux collectivités publiques, en vigueur à l'Etat de Genève.

² Les valeurs mentionnées dans la présente loi sont calculées sur une base au 31 décembre 2002. Le Conseil d'Etat procède aux ajustements éventuellement nécessaires sur la base des dates effectives de réalisation des différentes opérations.

Art. 23 Information au Grand Conseil et aux commissions parlementaires

Le Conseil d'Etat présente un rapport trimestriel à la commission compétente du Grand Conseil sur l'avancement de la restructuration juridique et financière du complexe Palexpo - Halle 6 - centre de congrès, ainsi que ses différents impacts.

Art. 24 Dispositions d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 25 Clause abrogatoire

Sont abrogées :

- a) la loi sur la fondation du Palais des expositions, du 17 décembre 1960;
- b) la loi concernant la création de la Fondation de la halle 6, du 21 janvier 2000.

Art. 26 Entrée en vigueur

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

Art. 27 Dispositions transitoires

Les dispositions légales et statutaires régissant la fondation du Palais des expositions et la fondation pour la halle 6 demeurent en vigueur jusqu'à leur radiation au registre du commerce.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. L'essentiel en bref

Les structures du complexe Geneva Palexpo, avec ses deux fondations de droit public propriétaires et la fondation de droit privé Orgexpo comme exploitante, ont été critiquées, en premier lieu au sein de ce Grand Conseil, notamment pour leur complication, leur manque de transparence et leur peu de capacité à susciter des financements extérieurs à l'Etat. La répartition des tâches entre le propriétaire et l'exploitant, notamment pour l'entretien, a également fait l'objet de remarques.

Répondre à ces critiques est le premier objectif du présent projet de loi.

D'autre part, en construisant la halle 6, il était prévu dès le début qu'une deuxième étape, sous forme d'un centre de congrès, viendrait un jour s'y ajouter. La plateforme au-dessus de l'autoroute a d'ailleurs été clairement dimensionnée dans une telle perspective.

Aujourd'hui, il est temps de passer à la réalisation. Pour résister à une concurrence devenue acharnée dans le marché des foires et congrès, Genève a en effet absolument besoin désormais d'un nouveau centre de congrès à large capacité. A défaut, nous serons prochainement dépassés, car toute l'Europe investit actuellement pour améliorer son offre. L'enjeu est de taille : Geneva Palexpo, c'est pour notre canton 650 millions de retombées économiques annuelles et 40 millions de recettes fiscales par an. Nous ne pouvons nous permettre de les perdre, même en partie.

Financer une telle infrastructure par le budget d'investissement de l'Etat n'est néanmoins pas facile dans la conjoncture actuelle. Nous avons d'autres projets d'importance, notamment dans le domaine des transports publics, qui vont limiter pour les prochaines années nos possibilités dans ce domaine. Il fallait donc trouver d'autres solutions pour offrir néanmoins à notre canton ce nouveau centre de congrès dont il a besoin, quitte à faire preuve d'originalité.

C'est le second objectif de ce projet de loi.

Au prix de la restructuration juridique et financière que le Conseil d'Etat vous présente aujourd'hui, c'est chose possible. En effet, moyennant une réforme complète des structures juridiques et une garantie partielle de l'Etat,

un refinancement global du complexe Geneva Palexpo peut être obtenu (y compris les fonds nécessaires à la construction du nouveau centre de congrès) à des conditions extrêmement favorables, particulièrement au vu de la situation actuelle des marchés financiers.

De façon très synthétique, on doit constater que la forme juridique de la fondation, telle qu'elle est utilisée actuellement, présente notamment deux défauts majeurs : elle est peu appréciée des milieux financiers, mais surtout elle ne permet pratiquement pas de faire participer aux fonds propres des entités concernées d'autres collectivités publiques ou des partenaires privés. C'est pourquoi une conversion au régime de la société anonyme (doublée d'une réunion des diverses fondations) s'impose désormais, pour favoriser l'intégration de nouveaux investisseurs. Il ne s'agit toutefois pas d'une privatisation. Le projet de loi est à cet égard parfaitement clair : l'Etat devra en toutes circonstances demeurer majoritaire dans la nouvelle société.

Sur le plan financier, il conviendra enfin de prévoir un refinancement global de l'ensemble du complexe Geneva Palexpo. Ce refinancement poursuivra deux objectifs essentiels : améliorer tout d'abord la structure et les conditions actuelles de la dette pour en diminuer les charges ; dégager ensuite – et surtout – les ressources nouvelles nécessaires pour assurer la construction du futur centre de congrès.

Pour le Conseil d'Etat, il s'agit en définitive d'un projet novateur, porteur d'une nouvelle dynamique pour notre canton et qui doit nous permettre de maintenir et développer Genève comme place de premier ordre dans le domaine des congrès et expositions ainsi que finalement comme lieu de dialogue et de rencontres au plan international.

2. Présentation de la situation actuelle

2.1. Bref historique

La place de foires de Genève est une donne historique. Genève constituait en effet l'un des rares points de passage sur le Rhône déjà au premier millénaire. La place de foires est devenue importante au Moyen-Age et surtout aux XV^e et XVI^e siècles. Entre le Port du Molard, les Halles du Molard et les Rues Basses, 4 grandes foires annuelles se tenaient et étaient fréquentées de toute l'Europe.

La place de foires de Genève a connu un déclin dès le XVII^e siècle, au profit de Lyon, contrebalancée par la montée en puissance de la Genève internationale (l' « Esprit de Genève »). La renaissance s'est opérée au début du XX^e siècle avec l'avènement de l'automobile et plus particulièrement du

Salon international de l'automobile. On peut à cet égard rappeler les principales étapes suivantes :

1905/1906	bâtiment électoral + plaine de Plainpalais	8 000 m ²
1926	Palais de Plainpalais	11 000 m ²
⇒ 1970	agrandissements successifs jusqu'à	45 000 m ²
1982	Palexpo 1-4	60 000 m ²
1987	+ Halle 5	75 000 m ²
1995	+ Halle 7	90 000 m ²
2002	+ Halle 6	110 000 m ²

2.2 Organisation juridique

L'ensemble du complexe Geneva Palexpo est aujourd'hui organisé sur le plan juridique autour de trois fondations, ayant chacune un rôle bien spécifique :

a) *Fondation du Palais des expositions (FPE ou fondation Palexpo)*

Il s'agit d'une fondation de **droit public**, créée par loi du 17 décembre 1960 (loi modifiée les 9 avril 1996, 21 janvier 2000 et 23 juin 2000). Elle est propriétaire des halles 1 à 5, de la villa Sarasin, de la parcelle sur laquelle ces dernières reposent, et enfin de la halle 7 (qui est juridiquement une part PPE sur un droit de superficie consenti par l'Etat). Elle n'a pas d'autres activités que celles liées directement à sa qualité de propriétaire; en particulier, elle n'exploite pas elle-même ses biens immobiliers. Son Conseil d'administration est présidé de droit par le conseiller d'Etat en charge du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE).

b) *Fondation pour la halle 6 (FH6 ou fondation halle 6)*

Sœur presque jumelle de la fondation Palexpo, la fondation halle 6 est également une fondation de **droit public**. Elle a été constituée par loi du 21 janvier 2000 (modifiée le 27 octobre 2000), et ce exclusivement dans la perspective de la construction de la halle 6. Elle n'a pas d'autres biens immobiliers que cette halle (qui repose sur un droit de superficie concédé par l'Etat). A l'instar de la fondation Palexpo, elle n'assume pas elle-même l'exploitation. Son Conseil de fondation est également présidé de droit par le conseiller d'Etat chargé du DEEE.

c) Fondation Orgexpo

Il s'agit d'une fondation de **droit privé**, chargée, sur mandat des fondations propriétaires, de la gestion et de l'exploitation commerciale du complexe. Ce mandat est régi par deux conventions ad hoc, signées le 30 juin 1981 avec la fondation Palexpo (avec avenants des 18 décembre 1990 et 26 juin 2000) et le 20 décembre 2000 avec la fondation halle 6. Orgexpo est ainsi tenue de dégager sur ses résultats d'exploitation les moyens nécessaires pour couvrir l'ensemble des charges financières des fondations propriétaires (intérêts + remboursement sur les prêts, travaux d'entretien et de rénovation des immeubles). Il convient de noter que ces conventions viendront à échéance le 31 décembre 2011; leur renouvellement éventuel ne pourra intervenir qu'à l'issue d'une procédure d'appel d'offres public (art. 4, al. 4, de la loi sur la Fondation du Palais des expositions). Enfin, l'Etat dispose de deux représentants sur vingt et un au sein du Conseil de fondation d'Orgexpo.

2.3. La genèse et les détails de la structure actuelle

La situation actuelle est l'aboutissement d'une évolution historique dont le premier pas fut la première exposition nationale suisse de l'automobile et du cycle en 1905 à Genève.

Le premier Salon international de l'automobile est organisé en 1923 par une association intitulée « Comité permanent du Salon international de l'automobile à Genève ». Cette association se transformera en fondation de droit privé en 1947. Le conseil de fondation ne s'occupe pas lui-même de l'organisation du Salon, mais en désigne le président, lequel choisit les membres de son comité d'organisation.

En 1955, le besoin fut ressenti de créer un organisme indépendant du Salon de l'automobile pour prendre en charge d'autres expositions. C'est ainsi que le 13 novembre 1957 fut créée une fondation de droit privé dénommée « Orgexpo ».

En 1981, l'exploitation du nouveau Palais des expositions et des congrès (Geneva Palexpo) nécessite, outre la fondation du Palais qui ne peut sérieusement jouer un rôle de promoteur d'expositions, la présence d'un véritable organisme gestionnaire. A cette occasion, l'opération suivante est menée à bien :

a) Convention entre Orgexpo et le Salon de l'automobile

- a) Le Salon de l'automobile cède à Orgexpo l'ensemble de son personnel, ainsi que son savoir-faire en matière de promotion et d'organisation d'expositions.
- b) En contrepartie, et par convention, le président du Salon international de l'automobile (comité) devient l'un des deux vice-présidents d'Orgexpo et possède le droit d'approuver la nomination du directeur général d'Orgexpo. En outre, Orgexpo assure, moyennant un forfait financier, le secrétariat des expositions dépendant du Salon international de l'automobile. Sans ce geste du Salon international de l'automobile, cette opération n'aurait vraisemblablement pas pu être menée à bien et le démarrage de l'exploitation du nouveau Palais des expositions aurait été rendu très difficile.

b) Convention entre Orgexpo et la fondation du Palais des expositions (puis convention Orgexpo-fondation halle 6)

La fondation du Palais des expositions, par convention du 30 juin 1981, a cédé à Orgexpo l'intégralité de ses prérogatives quant à la gestion et à l'exploitation du nouveau Palais. En contrepartie, la fondation Orgexpo est tenue de fournir à la fondation du Palais des expositions les sommes nécessaires aux engagements financiers de cette dernière. A ce titre, Orgexpo verse chaque année à la fondation du Palais des expositions quelque 9 à 10 millions destinés principalement à assurer la charge en intérêts et amortissement des prêts hypothécaires contractés par celle-ci pour la construction des différentes halles de Palexpo.

Cette convention a été conclue pour une durée initiale de 10 ans. Elle a été reconduite par avenants du 18 décembre 1990 et du 7 juin 2000, pour une nouvelle période de 11 ans échéant au 31 décembre 2011.

En vertu de la convention entre Orgexpo et la fondation halle 6, similaire à celle décrite ci-dessus, Orgexpo prend également en charge le service de la dette de la fondation halle 6. L'ensemble des engagements financiers d'Orgexpo ascende aujourd'hui à près de 13 millions.

c) Conventions entre le Salon de l'automobile et la fondation du Palais des expositions

La fondation « Comité permanent du Salon international de l'automobile » a participé financièrement à la construction et à l'agrandissement du site d'exposition en concédant des prêts à caractère préférentiel à la fondation du Palais des expositions. Il s'agit :

- c) d'une convention du 4 mars 1983 portant sur un prêt de 11 millions, consolidant le prêt de construction de même montant consenti pour la réalisation du nouveau Palais des expositions;
- d) d'une convention du 22 juin 1987 portant sur un prêt de 4 millions pour la construction de la halle 5;
- e) d'une convention du 25 juin 1993 portant sur un prêt de 1 million (auquel s'ajoute une donation d'un million) pour la rénovation/transformation de la villa Sarasin;

En sus, « Auto-Suisse » (ex AISA, Association des importateurs suisses d'automobiles) a conclu une convention en date du 19 juillet 2000, portant sur un prêt de 12 millions pour la construction de la halle 6.

Tous ces prêts portent intérêts à un taux inférieur à $\frac{1}{4}$ % à celui appliqué par la BCGe pour l'hypothèque de premier rang accordée à la fondation du Palais des expositions et à la fondation halle 6. Ils ne doivent de surcroît pas être amortis.

La complexité des structures juridiques est toutefois allée croissante et risque de devenir totalement incompréhensible si, par impossible, une nouvelle entité devait encore voir le jour pour « accueillir » le nouveau centre de congrès. Cette situation a d'ailleurs déjà fait l'objet de nombreuses critiques, en particulier de la part du Grand Conseil, qui seront examinées plus en détail dans un chapitre ultérieur.

2.4. Relations financières actuelles

Le coût et le financement actuel de « l'ensemble Geneva Palexpo » se décomposent ainsi :

COÛT	millions de F	
Constructions 1982 à 1987		
– terrain	15	
– bâtiment halles 1 à 5	152	
– parking couvert P12	15	
– route d'accès	15	197 millions
Constructions 1995		
– halle 7	54	
– halle de liaison (passerelle)	6	
– parking P26	15	
– route d'accès	6	
– rénovation villa Sarasin	6	87 millions
Constructions 2003		
– halle 6		157 millions
Total du coût :		441 millions
FINANCEMENT	millions de F	
<u>Etat de Genève</u>		
Constructions 1982 à 1987		
– terrain et dotation (en échange de l'ancien palais des expositions)	45	
– route d'accès et parking couvert P12	30	75 millions
Constructions 1995		
– halle 7 et halle de liaison (passerelle)	40	
– route d'accès et parking P26	11	51 millions
Constructions 2003		
– halle 6 – capital de dotation		70 millions
Total Etat de Genève		196 millions

Fondation du Palais et tiers

– autofinancement par la FPE			17 millions
– prêts et financements divers	4		
– prêt Etat de Genève – halle 5	25		
– prêt Salon international de l'automobile	16		
– prêt Auto-Suisse – AISA – halle 6	12		
– Fondation pour le tourisme			
dotation – halle 6	30		
– prêt Fondation des immeubles pour les			
organisation internationales			
FIPOI – halle 6	10		
– prêt Caisse de prévoyance sociale générale			
de la Fédération des Syndicats Patronaux –			
halle 6	5		
– prêts bancaires :			
halles 1 à 5	66		
halle 7	20		
halle 6	30		
			218 millions
– Fondation des parkings			
parking P26 – autofinancement			10 millions

Total divers**245 millions****Total financement****441 millions**

Jusqu'à fin 2000, 43,6 millions supplémentaires ont été investis par Orgexpo pour des améliorations des bâtiments et investissements dans les installations et équipements techniques.

A noter qu'en ce qui concerne le financement de la halle 6, des solutions particulières avaient déjà dû être trouvées par le Grand Conseil. C'est ainsi que le capital de dotation de 100 millions a été réparti comme suit :

- capital de dotation de l'Etat de Genève : 17,5 millions par le budget d'investissement,
- 52,5 millions par une augmentation de 1 centime additionnel sur l'impôt des personnes morales pour les années fiscales 2000 à 2014 (PL 8137 et 8312),
- capital de dotation de 30 millions de la Fondation du tourisme, financé par l'augmentation de 30 %, par paliers de 10 % sur 3 ans, des différentes taxes prévues par la loi sur le tourisme du 24 juin 1993 (suite à un prêt remboursable de l'Etat).

3. Les importantes retombées économiques et fiscales de Geneva Palexpo

3.1. L'étude d'impact effectuée

Une étude de l'impact des activités de Geneva Palexpo pour l'économie genevoise a été réalisée en 1993/94, de manière neutre et indépendante, par les professeurs Vial et Hauri de la faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève.

Réactualisée en 1998, cette étude extrêmement complète et fouillée a mis en évidence les résultats suivants :

– retombées économiques directes	400 millions/an
– retombées indirectes	250 millions/an
total	650 millions/an

La même étude a démontré que les retombées fiscales pour les collectivités publiques genevoises (canton et communes) se chiffrent comme suit :

– retombées fiscales directes	32 millions/an
– retombées fiscales indirectes	10 millions/an
total :	42 millions/an

Les investissements successifs opérés dans le complexe de Geneva Palexpo génèrent donc des retombées importantes pour toute la place économique et la communauté genevoise. Le commerce et les entreprises locales en tirent un profit considérable. Cela va de la construction aux diverses activités de service, en passant par les transports, l'hôtellerie et la restauration. En ce qui concerne la construction, il est d'ailleurs nécessaire de relever que, pour la récente construction de la halle 6, les 70 % des quelque 157 millions de travaux ont été adjugés à des entreprises genevoises, et cela malgré l'ouverture des marchés publics.

L'importante croissance des investissements a toutefois nécessité de procéder à une estimation chiffrée et précise des retombées économiques.

Ces études, effectuées en 1998, ont été élaborées sur la base de fiches d'estimation de budgets de dépenses des différents intervenants dans les manifestations organisées à Geneva Palexpo. Ces intervenants sont classés en trois catégories :

- les visiteurs et congressistes (locaux, nationaux, internationaux) ;
- les exposants (locaux, nationaux, internationaux) ;

– les services de presse (locaux, nationaux, internationaux).

A titre d'exemple, les exposants ont, pour ce type d'activité, un budget relativement complexe faisant appel à plusieurs secteurs économiques, tels que : les arts graphiques, la construction, le commerce de détail, la restauration et l'hébergement, les transports (aériens, ferroviaires, routiers, taxis, TPG, etc.), les communications et les services commerciaux.

Sur la base de ces constatations, les mandataires de l'étude (Logilab, section HEC de l'Université de Genève) ont déterminé un modèle de dépenses, qui débouche sur les chiffres suivants pour les principales manifestations organisées à Geneva Palexpo, en données annualisées :

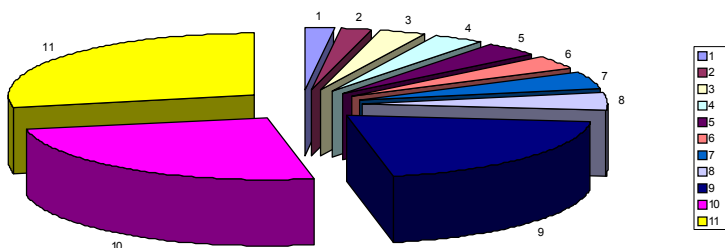
Dépenses directes (situation 1995) :

Manifestations	Dépenses directes	% du total	% cumulé
Auto (11)	99 742 683	25 %	25 %
Telecom (10)	89 774 004	23 %	48 %
Foire de Genève (9)	71 801 582	18 %	66 %
Véhicule utilitaire (8)	17 038 890	4 %	70 %
	15 571 981	4 %	74 %
Livre (7)	13 079 883	3 %	78 %
Inventions (6)	12 849 048	3 %	81 %
Semicon (5)	12 255 573	3 %	84 %
SIHH (4)	10 297 965	3 %	87 %
EIBTM (3)	7 567 334	2 %	89 %
Index (2)	6 493 723	2 %	90 %
Sida (1)	4 870 290	1 %	91 %
Telec-interact	4 866 686	1 %	93 %
Voit. occasion	3 713 794	1 %	94 %
Worldaid	3 630 703	1 %	95 %
EFFTEX	3 572 877	1 %	95 %
IFRA	3 172 050	1 %	96 %
ERS	2 365 238	1 %	97 %
FESPO	2 021 222	1 %	97 %
Brocante	1 945 158	0 %	98 %
Tabexpo	1 523 083	0 %	98 %
CSI	1 482 917	0 %	99 %
Nautisme	1 370 205	0 %	99 %
Supercross	1 211 913	0 %	99 %

EAGE	1 135 381	0 %	100 %
Orchidées	673 314	0 %	100 %
Recycling 95	423 379	0 %	100 %
Forex	307 826	0 %	100 %
Coupe Davis	170 875	0 %	100 %
Fedcup			
Total	394 929 577		

[Dépenses directes en moyenne annuelle : pour chaque manifestation, les dépenses ont été cumulées sur une période de 4 ans; le résultat est divisé par 4 pour permettre les comparaisons.]

Retombées directes (90%)



(Les numéros correspondent aux événements numérotés sur le tableau précédent.)

Ces dépenses peuvent également être réparties par secteur économique, en tenant compte à la fois des effets directs et indirects (induits). Ces derniers ont été déterminés par la matrice d'échanges intersectoriels, établie par le LEA, permettant d'estimer le niveau d'activité induit dans les différentes branches de l'économie genevoise. Les résultats globaux sont les suivants :

Branche	Effet direct	Effet induit	Effet total
Electricité	30 670 477	7 303 348	10 370 824
Arts graphiques	5 594 000	15 324 429	20 918 429
Aménagement	18 885 042	4 100 193	22 985 235
Commerce de détail	83 784 949	15 804 070	99 589 019
Restauration et hébergement	192 326 649	8 604 571	200 931 220
Chemin de fer	2 717 409	3 528 991	6 246 400
Transport	30 658 065	14 063 870	44 721 935
Communications	3 649 774	8 280 489	11 930 264
Services commerciaux	54 246 212	36 532 277	90 778 489
Autres branches		140 329 248	140 329 248
Total	394 929 576	253 871 486	648 801 062

Pour l'Etat de Genève, ces 648 millions de retombées directes et indirectes annuelles des activités de Geneva Palexpo sur l'économie genevoise apportent une justification importante aux investissements consentis dans ce complexe depuis une vingtaine d'années. Il est également intéressant de déterminer le rendement de tels investissements, c'est-à-dire de pouvoir connaître, pour l'Etat, les revenus fiscaux induits par ce type d'activité.

3.1.1. Retombées fiscales

Les activités économiques de Geneva Palexpo engendrent pour les collectivités genevoises des retombées fiscales estimées à 42 millions et qui se décomposent ainsi :

	Revenus fiscaux sur :		
	salaires	résultats d'exploitation	total
Effet immédiat	25,6	6,7	32,3
Effet différé	7,9	2,1	10
Effet total	33,5	8,8	42,3

Dans le calcul des revenus fiscaux, une distinction s'opère entre la part produite par les salaires et celle produite par les excédents d'exploitation.

3.1.1.1 Revenus fiscaux engendrés par les salaires :

	coefficient s	valeur	valeurs consolidées
Résidents			
Masse salariale		276 530 731	
– proportion échéant aux résidents de Genève		213 813 561	
– déductions fiscales	0,44	94 077 967	
Revenu imposable		119 735 594	
Impôts cantonaux et communaux		29 933 899	29 933 899
Non résidents			
Masse salariale		276 530 731	
– proportion échéant à des résidents en France	0,1248	34 511 035	
– déductions fiscales	0,44	15 184 855	
– revenu imposable		19 326 180	
Impôts cantonaux et communaux	0,25	4 831 545	
– compensation vers France (3,5 % du salaire brut)	0,035	–1 207 886	
Impôts nets des non-résidents		3 623 650	3 623 659
	Total		33 557 557

La fondation Orgexpo, qui gère Geneva Palexpo, participe évidemment à ces retombées, mais pour une part de l'ordre de $\frac{1}{13}$ seulement (50 millions).

Dans l'hypothèse modeste d'une moyenne de retombées économiques de 400 millions par année depuis 1982, elles peuvent être estimées à plus de 8 milliards en 21 ans, dont plus de 500 millions de retombées fiscales.

3.1.1.2 Revenus fiscaux engendrés par les excédents bruts d'exploitation

Il n'est pas possible de calculer directement le bénéfice imposable résultant des excédents bruts d'exploitation. Pour trouver un ordre de grandeur, il convient de considérer que l'activité de l'ensemble des manifestations donne lieu à une répartition salaire/bénéfice d'exploitation semblable à celle prévalant pour l'ensemble du canton. La masse salariale du canton et le bénéfice imposable genevois ascendent respectivement à 12 019 000 000 F et 2 723 960 000 F.

Masse salariale du canton	12 019 000 000
Masse salariale dégagée par les manifestations	276 530 731
<u>Proportions (manifestations/canton)</u>	<u>2,30 %</u>

La masse salariale dégagée par les manifestations représente 2,30 % de la masse salariale du canton. Le bénéfice imposable des manifestations a donc été estimé à 2,30 % du bénéfice genevois.

Le calcul du bénéfice imposable donne :

Bénéfice imposable genevois (données 1995)	2 723 960 000
<u>Bénéfice imposable des manifestations</u>	<u>62 672 323</u>

Le taux de rendement moyen du canton est inférieur à 6 %.

Taux de rendement moyen du canton (1995)	0,524
<u>Taux d'imposition (taux moyen 0,75)</u>	<u>3,93 % < 6 %</u>

Il en résulte que les impôts cantonaux peuvent être pris comme égaux à 6 % du bénéfice imposable.

Impôts cantonaux (bénéfice 6 %)	3 760 339
Centimes additionnels (impôt cant. 0,885)	3 327 900
Impôts communaux (impôt cant. 0,445)	<u>1 673 351</u>
Total	8 761 591

4. Agrandissement de Geneva Palexpo : Halle 6 et nouveau centre de congrès

La construction de la halle 6 permet d'ores et déjà à Geneva Palexpo d'organiser plusieurs événements simultanément. A titre d'exemple très illustratif, on peut affirmer que, sans la halle 6, il aurait été impossible de préparer conjointement au mois de décembre 2003 le sommet mondial de la société de l'information et le concours hippique international, lequel représentera cette année la finale de la coupe du monde.

L'importance de ces retombées économiques conjuguées aux besoins exprimés par les utilisateurs a incité le Conseil d'Etat à entreprendre en deux temps la construction de la halle 6 (effectuée) et celle du centre de congrès. Rappelons quelques-uns de ces motifs :

- L'exposition mondiale Telecom, organisée à Genève par l'UIT depuis sa création en 1971, a régulièrement besoin de plus de surfaces d'exposition, d'un grand auditorium et de salles de conférence supplémentaires. Elle a

bénéficié de l'agrandissement de Geneva Palexpo pour Telecom 2003, le Conseil d'Etat s'étant engagé envers l'UIT à réaliser l'extension nécessaire.

- Le Salon international de l'automobile, qui au fil des années est devenu l'un des trois plus importants au niveau mondial, ne disposait également plus de surfaces suffisantes pour tenir son rang et satisfaire à la demande des constructeurs. Cette demande est telle que, si la nouvelle halle 6 de 20 000 m² avait existé en 1999, le Salon l'aurait déjà occupée jusqu'au dernier m². En 2003, le Salon de l'automobile a été le premier utilisateur de la halle 6 et de la totalité des surfaces d'exposition offertes par Geneva Palexpo.
- Les grands congrès organisés ces dernières années ont démontré que l'actuel centre de congrès de Geneva Palexpo est, d'une part, trop petit pour accueillir des manifestations de cette envergure et, d'autre part, est techniquement dépassé 20 ans après sa conception.
- La construction de la nouvelle halle 6 a renforcé notablement la cohérence de l'ensemble du complexe Geneva Palexpo sous plusieurs aspects :
 - a) au niveau de l'unité du lieu, elle intègre parfaitement la halle 7 dans la continuité des espaces;
 - b) au niveau de l'exploitation, elle permet de restituer à leur vocation première tous les espaces de circulation des visiteurs dans les halles 1 à 5.
- L'extension de Geneva Palexpo a été rendue nécessaire également pour que Genève reste compétitive face à la concurrence des autres places de foires de Suisse et de l'étranger, lesquelles s'agrandissent et se modernisent avec des investissements beaucoup plus importants.

Quelques exemples :

- **Bâle** : nouvelle halle 1 et réaménagement de la « Messeplatz » : 300 millions;
- **Barcelone** : 200 000 m² de surfaces supplémentaires à partir de 2007;
- **Hanovre** : 810 millions d'investissements depuis 1994;
- **Berlin** : vient d'achever la rénovation et l'extension de son nouveau palais des expositions et de congrès de 160 000 m², pour un montant de 1 milliard 600 millions. Le centre de congrès ICC Berlin totalise 80 salles de conférences, dont 2 auditoriums à 7 000 places assises.

- **Milan** : depuis 1997 jusqu'à 2001 : 436 millions de travaux pour une surface additionnelle de 77 000 m² et améliorations d'infrastructures; depuis 2002 : nouveau projet pour la reconstruction totale d'un site d'une surface de 450 000 m².
- **Munich** : vient d'achever la construction d'un nouveau palais des expositions et de congrès de finalement 200 000 m² pour un montant de 1 milliard 620 millions. Le centre de congrès à lui seul (7 000 places au total, dont 18 salles de 20 à 3 000 places) a coûté 230 millions;
- **Zurich** : pour un nouveau centre offrant 35 000 m² de surface, 105 millions ont été investis.
- Le fait de disposer d'une nouvelle halle, d'un nouveau centre de congrès, de deux espaces d'accueil et de trois entrées distinctes donne à l'exploitant une **flexibilité d'exploitation** beaucoup plus grande, lui permettant notamment :
 - d'accueillir simultanément plusieurs expositions distinctes;
 - de recevoir soit un très grand congrès en utilisant l'ancien et le nouveau centre, soit deux congrès simultanément et séparément;
 - de bénéficier d'une nette amélioration des dessertes techniques (camions) grâce à la nouvelle plateforme, à ses dégagements et à ses accès;
 - de mieux canaliser les accès visiteurs (notamment au niveau TPG).

4.1. L'activité annuelle de Geneva Palexpo

Geneva Palexpo accueille chaque année environ 200 « events ». Le grand public ne connaît bien évidemment que ceux qui lui sont accessibles (Salon de l'auto, Foire de Genève, Concours hippique, Salon du livre, etc.) et ceux qui ont un grand retentissement médiatique (Telecom), mais ne « voit » pas tout le reste (expositions professionnelles, congrès, congrès-expositions, assemblées, repas de masse, etc.).

Pour mener à bien l'ensemble de ces manifestations, l'exploitant Orgexpo dispose aujourd'hui d'un personnel permanent de 140 personnes, qui se répartissent pour environ $\frac{1}{3}$ dans les services marketing et administratifs et $\frac{2}{3}$ au niveau des prestations techniques. De plus, Orgexpo recourt ponctuellement à du personnel temporaire additionnel lors des grandes

manifestations, telles que le Salon de l'auto ou Telecom. La masse salariale distribuée est de l'ordre de 14 millions.

Tout le secteur des restaurants de Geneva Palexpo – qui sont affermés à un restaurateur concessionnaire – n'est pas compris dans les chiffres précités.

Ces activités débouchent pour Orgexpo sur un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 50 à 60 millions (chiffre qui peut varier de ± 20 % selon le programme des manifestations annuelles, notamment lors des années Telecom). Le chiffre d'affaires par employé tend vers 500 000 F (1982 : 170 000 F). Les locations de surfaces représentent un tiers du chiffre d'affaires, tandis que les prestations administratives et techniques servies à la clientèle constituent les deux autres tiers.

Durant toutes ces années d'exploitation du site par Orgexpo, le chiffre d'affaires a explosé, puisqu'il a été multiplié par quatre depuis 1982.

Pour l'ensemble de ces manifestations, Geneva Palexpo met à disposition 7 halles d'expositions différentes. A l'heure actuelle, il dispose également d'un centre de congrès de grandeur moyenne offrant huit salles d'une capacité totale de 3 200 places, dont 2 150 en séance plénière.

De plus, la villa Sarasin offre des salles de réunions de plus petite contenance, et les grandes salles de restaurants peuvent également être aménagées en salles de conférences d'une capacité totale de 2 000 places. Ces infrastructures sont toutefois inadaptées aujourd'hui aux grands congrès internationaux. L'actuel centre de congrès, situé sous la halle 1, est également trop petit, dépassé techniquement et totalement excentré.

Enfin, la salle polyvalente Geneva-Arena, adjacente à la halle 7 mais gérée de manière indépendante par une société d'exploitation, offre 6 500 places assises ou 10 000 places debout pour des spectacles.

4.2. L'offre globale à Genève

Outre le centre de congrès de Geneva Palexpo, Genève dispose d'importantes salles de conférences, à l'instar du Centre international de conférences (CICG), mais destinées prioritairement aux organisations internationales. Sa capacité est cependant limitée à environ 2000 places.

Certains hôtels offrent également des possibilités de conférences et congrès mais d'une capacité moindre. Enfin, ces salles ne proposent pas ou peu de surfaces d'exposition.

4.3. Un complément impératif de la halle 6

Dès sa conception, le projet d'une nouvelle halle 6 par-dessus l'autoroute a intégré la construction d'un centre de congrès dans une deuxième étape.

Tel qu'il est conçu, soit avec une capacité totale de 6000 places, dont un auditorium de 3000 places et une vingtaine de salles de conférences modulables de 80 à 1000 places, le nouveau centre de congrès répondra aux exigences du marché cantonal, national et international.

D'une modularité maximum, il aura une grande souplesse d'exploitation et permettra ainsi de s'adapter le mieux possible à toute demande des organisateurs (congrès, espaces, cocktails, banquets, petites expositions dans les foyers, etc.).

Sa situation lui permettra d'accueillir au mieux les congressistes-visiteurs lors des expositions dans les halles 5 à 7, le centre de congrès actuel étant géographiquement plutôt destiné aux halles 1 à 4.

Dans le cadre d'une manifestation occupant l'ensemble de la surface disponible de Geneva Palexpo, le nouveau centre de congrès s'avérera indispensable. Telecom et le Salon international de l'automobile utiliseront les deux centres. Enfin, le centre de congrès jouxtant la halle 6 permettra une exploitation plus dense qu'actuellement, offrant la possibilité d'organiser plusieurs manifestations simultanées ou se suivant sans interruption.

Un tel équipement n'existe aujourd'hui ni à Genève ni dans la région. Il permettra de consolider le profil de ville internationale de Genève, dans un contexte de compétition aiguë avec des villes européennes ou mondiales bien plus importantes.

L'adjonction de la fonction de congrès, qui appelle de plus en plus de synergie avec les expositions, aura pour effet de valoriser Geneva Palexpo; il convient également de souligner l'interface majeure avec les transports de l'aéroport, de la gare CFF et de l'autoroute, l'ensemble des équipements du Rectangle d'Or, et, enfin, le voisinage des organisations internationales et du centre ville de Genève.

4.4. Le marché des congrès internationaux

La demande de centres de congrès est toujours plus importante, notamment pour des lieux offrant non seulement une grande capacité de séances plénières, mais également de nombreuses salles pour des groupes et commissions.

Si l'exploitation à elle seule d'un centre de congrès est peu, voire pas lucrative au niveau de l'exploitation directe des salles, les retombées économiques sont considérables pour les villes d'accueil. D'autre part, l'exploitation d'un centre de congrès en lien direct avec un centre d'exposition permet des synergies extrêmement intéressantes.

Aujourd'hui, une tendance marquée à l'organisation parallèle de congrès et d'expositions est constatée, permettant un échange à la fois intellectuel et commercial, d'idées et de technologies. De plus, le financement des congrès est souvent assuré par les exposants et les firmes qu'ils représentent.

L'analyse préliminaire du marché effectuée par le service de promotion de Genève tourisme démontre les besoins suivants :

4.4.1. Les congrès associatifs avec de grandes expositions ou qui nécessitent beaucoup de salles

Au total, la cellule de Genève Tourisme connaît et suit environ 100 conférences qui peuvent être acquises dès 2006 et auront une chance supplémentaire de se confirmer dans notre ville avec cette nouvelle infrastructure. Les retombées économiques pour notre région peuvent être estimées entre 20 à 100 millions par an.

Quatre grands congrès pourraient être confirmés en 2003 pour 2006 et, pour 2007, il y aurait la possibilité de présenter des candidatures pour 20 conférences représentant une valeur de 213 millions.

Certaines organisations n'attendent que le nouveau centre de congrès pour confirmer leur venue. Ces types de congrès ont le grand avantage de se tenir régulièrement et surtout ne sont pas trop tributaires du développement économique.

Les plus grands concurrents de Genève dans ce domaine sont : Barcelone, Vienne, Copenhague, Berlin, Lyon, Paris, Amsterdam, Glasgow, Madrid, Rome : ces derniers construisent un nouveau centre de congrès de plus de 3 000 places.

4.4.2. Les grands sommets ou conférences politiques

Ceux-ci sont moins fréquents et dépendent souvent du calendrier de l'ONU. Il s'agit de grandes conférences sur l'environnement, les droits de la femme, de l'homme, le climat, le racisme, la santé, l'information, l'eau et autres thèmes, qui sont organisés régulièrement. La Suisse est maintenant

membre officiel de l'ONU et il y a de fortes chances que des sommets importants soient organisés à Genève.

4.4.3. *Les grand événements d'entreprises*

Les grands groupes, tels CISCO, Renault, Nestlé et autres, font régulièrement des Conventions et ne viendront à Genève que si un nouveau centre de conférences, avec une infrastructure de pointe, peut être utilisé.

Les entreprises qui s'occupent du lancement de nouveaux produits sont également très friandes de nouveautés.

Cinquante-huit organisations en Europe ont été identifiées, au faite d'événements avec plus de 3 000 participants.

Les grandes réunions politiques et religieuses exigeront également le nouveau centre de congrès.

Outre le maintien et la pérennisation des clients existants à Geneva Palexpo, la construction du centre de congrès est donc aujourd'hui une condition incontournable pour acquérir de nouvelles manifestations et augmenter les retombées positives pour l'ensemble de l'économie et de la communauté genevoise.

L'avenir du développement de notre place de foires passe par les salons professionnels :

- a) ce sont ceux qui génèrent le plus de retombées économiques (pouvoir d'achat, durée du séjour, réceptions en ville, etc.), soit environ trois fois plus que les salons grand public selon les chiffres usuellement reconnus par la branche;
- b) combinés pour la plupart avec des congrès/conférences, ils sont très demandeurs de salles de conférences;
- c) ils ne louent pas de surface d'exposition disponible sans salles de congrès à proximité;
- d) ils sont pour la plupart concentrés sur le printemps et l'automne.

Il est par exemple possible actuellement d'organiser deux expositions parallèles occupant chacune deux halles, mais pas de leur fournir simultanément les salles de congrès nécessaires (cf. exemples INDEX, EBACE, VITAFOODS).

4.4.4. *Une infrastructure vitale pour Geneva Palexpo et pour Genève*

Le centre de congrès fait partie du concept et du projet initial de construction de la halle 6. Il correspond à une conception globale de l'exploitation et de l'achèvement de Geneva Palexpo.

La plateforme a été construite dans ce sens et la toiture existe déjà.

La séparation du projet initial en deux étapes – le centre de congrès constituant la deuxième – relève de considérations liées à son financement.

4.4.5. *Conserver et soigner les acquis*

La construction du centre de congrès est un élément déterminant pour conserver les manifestations qui se déroulent déjà à Geneva Palexpo et favoriser leur maintien et leur développement. On peut d'ores et déjà cerner les besoins des « clients actuels » :

Le Salon international de l'automobile, qui a largement participé au financement de Geneva Palexpo, en a besoin :

- a) pour offrir aux quelque 5 000 journalistes venant du monde entier un centre de presse digne de ce nom – ils ont actuellement des installations provisoires dans une partie des restaurants;
- b) pour proposer aux exposants des espaces leur permettant d'organiser des présentations (presse, agents, etc.);
- c) pour envisager de développer un programme de conférences professionnelles de niveau mondial.

ITU World Telecom en a besoin :

- a) pour proposer aux exposants des espaces leur permettant d'organiser des présentations;
- b) pour permettre au volet Forum de se développer.

Ces deux manifestations assurent ensemble les plus grosses retombées économiques annuelles pour le canton de Genève, soit plus de 300 millions, dont 20 de retombées fiscales.

GENEVA PALEXPO en a besoin :

De nombreux salons professionnels existants n'utilisent pas toute la surface de Geneva Palexpo mais l'ensemble du centre de congrès actuel.

Deux exemples parmi d'autres :

INDEX – Salon international des nontissés (13 millions de retombées tous les trois ans) est demandeur de nombreuses salles de conférences.

Si un autre salon professionnel devait utiliser ces salles à sa place, *INDEX* quitterait Genève.

EBACE : créé à Geneva Palexpo en 2001, ce Salon de l'aviation d'affaires en plein développement exploite la Halle 7 et le tarmac voisin.

Excentré, le centre de congrès actuel implique la création de navettes qui nuisent à l'argument de l'unité de lieu et qui empêche la location des halles 1 et 2.

La construction de salles de conférences provisoires dans les halles – comme lors du congrès mondial sur le SIDA – est une solution coûteuse et peu satisfaisante.

Cette situation a déjà empêché la signature de nombreux contrats. Voici ci-dessous une illustration des demandes qui n'ont pas pu être satisfaites :

Année	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nb demandes	1	3	7	4	9	3
Somme de m ² /jours potentiels	30 000	139 000	164 500	101 500	270 000	92 500

4.4.6. Une contribution au rôle international de Genève

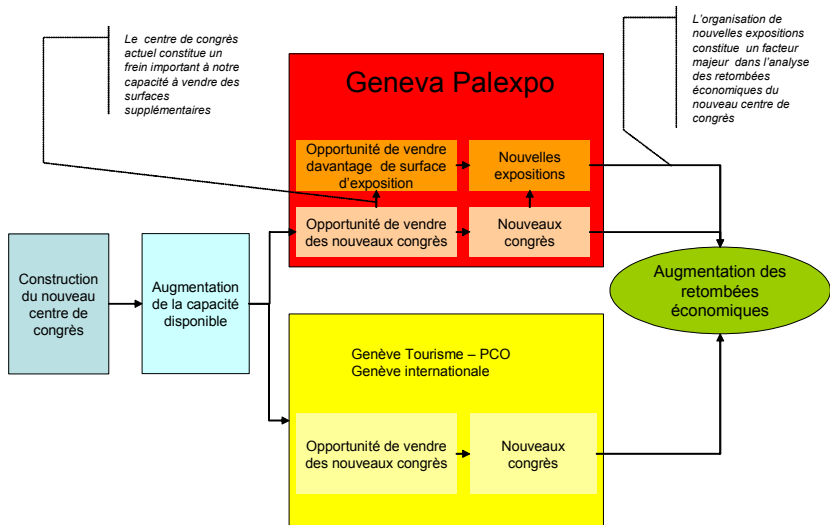
Genève a besoin d'un nouveau centre de congrès avec auditorium de 3 000 places.

Si pour Geneva Palexpo, le nouveau centre de congrès est avant tout un moyen de louer les halles, pour d'autres institutions en revanche, le nouveau centre de congrès est un but, entraînant des retombées économiques et de goodwill pour Genève :

- a) Genève Tourisme a non seulement confirmé qu'une telle infrastructure lui était indispensable, mais a même demandé que la capacité de l'auditorium soit portée à 3 000 places. Son service de promotion congrès affirme pouvoir attirer ainsi de nombreux clients potentiels organisateurs de conférences.
- b) Les organisateurs professionnels de congrès (dont MCI, leader de la branche en Europe basé à Genève) se sont prononcés dans le même sens, notamment concernant l'auditorium, pour des opérations de lancement de produits, des conventions, etc.

- c) La Genève internationale devrait également pouvoir profiter de cette infrastructure, pour des événements comme le futur Sommet Mondial de la Société de l'Information (SMSI), et ainsi augmenter et améliorer sa réputation, avec toutes les conséquences positives d'image et de business.

Le nouveau centre de congrès correspond à une demande qui va au-delà de la seule exploitation de Geneva Palexpo, et doit contribuer au rayonnement international de Genève et de la Suisse (voir graphique ci-dessous).



5. Description du centre de congrès

5.1. Préambule

La première étape a permis la construction de la halle 6 d'une plateforme de 41 500 m² et de la halle 6 d'une surface de 21 000 m², mettant en continuité les halles 1 à 5 et 7 situées de part et d'autre de l'autoroute. Elle s'est réalisée pour un montant total de 157 millions, sur la base d'un partenariat entre l'Etat de Genève (45 %) et le secteur privé (55 %). Elle a été remise à ses utilisateurs en janvier 2003.

Le centre de congrès prendra place sur la plateforme déjà réalisée par-dessus l'autoroute et sous une toiture également construite en même temps que la halle 6.

Ce centre de congrès de grande capacité (6 000 congressistes) fonctionnera en synergie avec les vastes surfaces d'exposition (110 000 m²) qui l'entourent. Un tel équipement n'existe pas aujourd'hui à Genève ni dans la région. Il permettra de consolider le profil de ville internationale de Genève, dans un contexte de compétition aiguë avec des villes européennes ou mondiales bien plus importantes.

L'adjonction de la fonction de congrès, qui appelle de plus en plus de synergie avec les expositions, aura pour effet de valoriser Geneva Palexpo; il convient aussi de souligner l'interface majeure avec les transports publics, l'aéroport, la gare CFF, l'autoroute, l'ensemble des équipements du Rectangle d'or, et enfin le proche voisinage des organisations internationales et du centre-ville de Genève.

5.2. Implantation – concept

Le centre de congrès sera contigu aux halles 1 à 7, ainsi qu'à la salle de spectacles Geneva Arena.

Il s'insère dans une structure pour l'essentiel déjà construite, à savoir :

La plateforme en béton qui franchit l'autoroute et forme le plancher de la nouvelle halle 6 a été conçue et réalisée pour accueillir le centre de congrès en deuxième étape.

De même, la toiture et sa haute structure métallique, reposant seulement sur quatre tours de béton, abritent déjà l'espace réservé pour le centre de congrès.

Le centre profite également de la réorganisation des circulations au sol, notamment du nouvel accès des transports publics, des liaisons verticales avec la plateforme et du recentrage de l'ensemble de Geneva Palexpo sur un nouveau hall d'accueil.

5.3. Programme

Le centre de congrès dispose d'une surface brute de 24 463 m², y compris la billetterie et un volume de 231 670 m³.

Le programme général est le suivant :

- Sous-sol : 4 niveaux sous plateforme d'environ 200 m² chacun abritant des locaux techniques et des dépôts, ainsi que les accès depuis le futur parking P14
- Rez-de-chaussée : hall d'accueil et espace polyvalent (accréditations, expositions)
vestiaire 3 000 places
restaurant 500 places avec cuisine
- Mezzanine
sur rez-de-chaussée : bureaux à l'usage des exposants
offices et dépôts pour le restaurant
- 1^{er} étage : pas perdus (expositions, réceptions)
salle de commissions d'une capacité totale de 1 360 places, soit
7 salles de commissions de 160 places avec régie et traduction
3 salles de 80 places combinables
1 auditorium (1 800 places) transformable en salle de gala
- Mezzanine
sur 1^{er} étage : bureaux à l'usage des exposants
galeries de l'auditorium (220 places)
régies et cabines de traductions simultanées pour les salles de commissions
- 2^{ème} étage : pas perdus (expositions, réceptions)
8 salles de commissions de 80 à 1 000 places (capacité totale 1 640 places), avec régies fixes et cabines de traduction mobiles
galerie de l'auditorium (710 places)
- Mezzanine
sur 2^e étage : dépôts
galerie auditorium (440 places)
régies et cabines de traductions simultanées pour l'auditorium
régie pour la salle de commissions de 1 000 places

Les différents niveaux sont reliés entre eux par des ascenseurs et des escalators.

5.4. Energie, matériaux

Le bâtiment du centre de congrès est particulièrement bien isolé thermiquement et phoniquement (protection contre le bruit de l'aéroport et de l'autoroute).

La production de chaleur est assurée par le réseau de chauffage à distance des SIG depuis la sous-station de la halle 6 existante, la production de froid est assurée par deux machines frigorifiques avec compresseurs à vis.

Le chauffage ou le refroidissement des salles de commissions est réalisé par des panneaux plafonniers rayonnants et par la ventilation pour l'auditoire. L'amenée d'air neuf et la déshumidification dans les salles de commissions et l'auditoire sont garanties par une installation à débit variable.

En ce qui concerne le sanitaire, l'ensemble des installations est alimenté en eau froide et chaude. Les appareils sont munis de robinetterie anti-vandalisme, réglable et temporisée. Des boîtes de sol avec des attentes d'eau froide et d'eau usée sont disposées dans le hall du rez-de-chaussée, dans l'auditoire et dans la zone des pas perdus des premier et deuxième étages.

Pour les installations à courant fort, cinq transformateurs permettent l'alimentation de l'ensemble des installations par l'intermédiaire d'un poste principal et de tableaux à basse tension répartis dans le centre.

Les installations à courant faible sont principalement constituées des systèmes :

- de sécurité, détection incendie et commande d'extraction de fumées, de sonorisation d'évacuation ;
- de supervision des installations techniques ;
- d'exploitation tels que la gestion des équipements des salles de conférences et de l'auditorium ou pour l'affichage d'informations ;
- de câblages nécessaires à l'ensemble des techniques (télécommunication, informatique, audiovisuel, etc).

Les installations audiovisuelles des salles de conférences et de l'auditorium regroupent les équipements et les infrastructures pour la projection (écrans électriques, vidéo-projecteurs), pour la sonorisation (enceintes, micros, régie) ou pour la traduction simultanée (centrale, radiateurs infrarouges, récepteurs).

Les matériaux sont de tons clairs : sols en moquette, parois de bois naturel et de verre, plafonds métalliques.

5.5. Développement durable

Le projet du centre de congrès s'inscrit dans la perspective du développement durable au travers des points suivants, soit :

- doter la région genevoise d'un équipement de congrès de grande capacité (6 000 places), couplé avec une capacité d'expositions de 110'000 m² pour renforcer la position de la Genève internationale;
- profiter de la construction de la nouvelle halle 6 pour créer un projet compact, qui ne consomme pas de sol et qui profite d'une partie de la construction et des installations de cette dernière (plateforme et toiture, chauffage à distance, etc);
- valoriser l'interface air-rail-route du périmètre de l'aéroport, à 10 minutes du centre-ville;
- les structures porteuses en acier et en béton sont facilement recyclables par refonte ou concassage; de même, les façades en bacs d'acier, de profils en aluminium et de verre sont réutilisables et permettent une déconstruction sélective;
- les revêtements intérieurs constitués de panneaux de bois indigène pour les cloisons, de revêtements de sol en pierre naturelle, en moquette, carrelage ou lino, et de faux plafonds métalliques avec absorbants phoniques, satisfont les exigences requises en matière de résistance, de durabilité et de coûts d'entretien;
- la production de chaleur n'est pas faite sur le site, mais provient du réseau de chauffage à distance des SIG;
- la production d'eau chaude est réalisée à partir du réseau d'eau surchauffée du chauffage à distance;
- dans le but de rationaliser la consommation électrique et le dégagement de chaleur, l'éclairage prévoit essentiellement l'utilisation de sources lumineuses à haut rendement. Des détecteurs de présence permettront aussi les commandes automatiques des luminaires;
- enfin, les matériaux proposés sont recyclables et non polluants.

5.6. Planning

Au vu des délais extrêmement serrés, les travaux devraient idéalement débiter à fin 2003. Il est en outre envisagé une remise partielle des locaux à l'exploitant à fin juillet 2006, afin que le nouveau centre de congrès soit en partie opérationnel pour Telecom 2006. Des contacts ont d'ores et déjà été pris avec l'UIT à cette fin. Dans ce cas, le solde des travaux sera achevé pour fin février 2007.

5.7. Coût

Le coût est estimé à 114 750 000 F HT et se décompose de la manière suivante :

– construction	101 624 000 F
– équipement audiovisuel	1 655 000 F
– équipement mobile	5 232 000 F
– divers et imprévus	3 159 000 F
– renchérissement	<u>3 080 000 F</u>
Total	114 750 000 F

Ces éléments s'appuient sur le devis général définitif, dont une présentation sera faite lors des travaux parlementaires.

5.8. Eléments périphériques

A la suite de la réalisation de la halle 6, un certain nombre de places de parking ont été supprimées dans les parkings P12, P41, P42, P45, le long de la Voie-des-Traz et sous le viaduc de la route douanière.

Le parking P14, d'une capacité de 360 places, a été planifié dès l'origine du projet afin de compenser partiellement les places ainsi supprimées. En finalité, le gain sera d'environ 80 places dans ce secteur.

Situé à l'emplacement de l'ancien P41 de l'aéroport, ce parking est disposé sur 2 niveaux, accrochés aux piliers de support de la plateforme de la halle 6, entre la plateforme et le sol, et entre la route des Batailleux et la Voie-des-Traz.

La surface brute des 2 niveaux représente 12 670 m² et un volume réel de 41 000 m³ environ.

La structure est composée de 2 planchers mixtes, dont les profilés principaux sont fixés aux piliers de la plateforme et aux parois des locaux techniques Jura réalisés en étape 1, ainsi qu'à 2 rangées de nouveaux supports. Une rampe extérieure permet l'accès au 1^{er} niveau directement depuis la Voie-des-Traz, une rampe intérieure relie ce 1^{er} niveau au 2^e. Le contrôle d'accès est situé au 1^{er} niveau, ce qui rend le parking totalement

indépendant de la surface située au niveau de la Voie-des-Traz. Les places sont donc entièrement disposées sur les 2 dalles nouvellement créées.

Le parking est relié au noyau des ascenseurs du futur centre de congrès.

Au niveau technique, toutes les installations de sécurité sont prévues. Les équipements de gestion sont traditionnels, à savoir bornes d'entrée et de sortie avec barrières, caisses automatiques, signalisation des places libres, ainsi que détecteur de comptage avec information extérieure. Une installation de vidéo surveillance est prévue.

Au niveau de la Voie-des-Traz, à l'emplacement de l'ancien P41, l'infrastructure du sol est refaite afin d'accueillir une station de taxis. Celle-ci, prévue dans le dossier autorisé à l'origine, est destinée à apporter un terminal supplémentaire de taxis à Geneva Palexpo, plus particulièrement à destination du futur centre de congrès. Cette nouvelle station jouxtera les escaliers situés devant le Musée international de l'automobile et servira d'accès à l'esplanade devant les halles 5 et 6. Elle pourra accueillir une vingtaine de taxis et servira principalement lors de manifestations dans le futur centre de congrès, ainsi que pour des expositions touchant les halles 5, 6 et 7.

Le coût est estimé à 12 900 000 F HT et se décompose de la manière suivante :

– parking	10 700 000 F
– station de taxis	1 300 000 F
– divers et imprévus	350'000 F
– renchérissement	550 000 F
Total	12 900 000 F

Ces éléments s'appuient sur le devis général définitif, dont une présentation sera faite lors des travaux parlementaires.

Le coût total estimé pour l'ensemble de l'opération (centre de congrès, parking P14 et station de taxis) s'élève à 127 650 00 F HT.

6. Restructuration juridique et financière

6.1. La nécessité d'une restructuration

Comme cela vient d'être exposé, la structure juridique actuelle de l'ensemble du complexe Geneva Palexpo est très largement héritée d'un long processus historique, fait de diverses étapes qui permettent d'expliquer comment et pourquoi on en est arrivé à une telle situation.

Force est toutefois de constater que ce modèle n'est plus idéal.

Le mélange entre fondations de droit public (pour la propriété des actifs immobiliers) et fondation de droit privé (pour l'exploitation) n'offre ni visibilité globale, ni réelle unité dans la gestion. Cela se traduit entre autres par une certaine complexité des flux financiers entre les diverses fondations – souvent relevée par l'Inspection cantonale des finances – et qui rend, par exemple, difficile l'établissement d'états comptables indépendants pour chacune des entités.

Par ailleurs, chaque fondation est régie par un processus décisionnel qui lui est propre, gouverné tantôt par le droit public, tantôt par le droit privé. Cela veut dire des organes largement indépendants l'un de l'autre, soumis de surcroît à des autorités de surveillance différentes. Cela signifie également un risque non négligeable d'oppositions qui, dans un passé récent, ont d'ailleurs retenu l'attention tant du Conseil d'Etat que du Grand Conseil. On peut donc légitimement douter que ce système soit aujourd'hui optimal, alors qu'il s'agit pour l'essentiel de faire fonctionner au mieux une infrastructure qui présente une unité évidente.

Pire, ce système s'avère même clairement pénalisant.

La nature juridique de la fondation – qu'elle soit de droit public ou de droit privé – ne permet pas l'accession à un véritable sociétariat de partenaires extérieurs, qui souhaiteraient pourtant investir dans le développement du complexe Geneva Palexpo. Un exemple très illustratif de cette contrainte est celui de la construction de la halle 6. Divers tiers étaient intéressés à participer à ce projet, tout en n'étant pas disposés à effectuer une pure donation à la fondation concernée. Faute de système institutionnel de participation (avec des droits correspondants), ces tiers n'ont pu être accueillis qu'en qualité de prêteurs. Cela oblige ainsi la fondation à leur servir un intérêt conforme au marché, et ce indépendamment de ses résultats financiers. Il aurait pourtant été bien plus judicieux de pouvoir recevoir de tels montants au titre des fonds propres et de diminuer d'autant l'endettement.

Par ailleurs, les contacts pris avec des financiers internationaux dans le cadre du projet de construction du nouveau centre de congrès montrent que la structure juridique actuelle du complexe Geneva Palexpo est considérée comme tout à fait étrange en dehors de nos frontières cantonales. Faute de pouvoir se référer à un modèle connu, ceux-ci émettent des réticences certaines à un investissement. Cela risque de se traduire soit par un renoncement de ces derniers, soit au mieux par une aggravation de leurs conditions financières.

Enfin, le système dual entre propriété immobilière d'une part et exploitation d'autre part, géré par des conventions d'une durée maximale de

10 ans et renouvelable exclusivement par le biais d'une procédure d'appel d'offres public, porte en germe des dangers importants pour la viabilité économique de l'ensemble du complexe. Les contrats relatifs aux expositions et congrès se négocient en effet de nombreuses années au préalable. Or, que se passera-t-il lorsque l'échéance de la convention de gestion approchera ? Les organisateurs voudront-ils prendre le risque de négocier avec un exploitant qui ne sera peut-être plus là lorsque la manifestation devra concrètement avoir lieu ? Ou préféreront-ils, dans un marché extrêmement concurrentiel, se tourner vers d'autres places de foires et de congrès qui ne présentent pas ce genre d'incertitudes ?

L'ensemble de ces éléments milite clairement en faveur d'une restructuration juridique complète. Celle-ci s'avère même incontournable si l'on souhaite pouvoir procéder à la construction du nouveau centre de congrès, sans en faire assumer le financement par l'Etat de Genève au travers d'un classique crédit d'investissement. C'est d'ailleurs en pressentant cela que, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil, avaient exigé, lors du renouvellement de la convention liant Orgexpo aux fondations propriétaires, l'introduction d'une nouvelle disposition stipulant que :

« la Fondation du Palais des expositions (respectivement la Fondation pour la halle 6) et Orgexpo s'engagent à étudier, en concertation avec l'Etat de Genève, une restructuration du Palais des expositions ayant pour objectifs :

- 1. une clarification des rapports entre, d'une part, le propriétaire des terrains et des infrastructures et, d'autre part, l'exploitant;*
- 2. un accroissement de la capacité financière des divers organismes par un recours facilité au marché des capitaux.*

La nouvelle structure devra permettre une exploitation commerciale optimale dans le respect des intérêts généraux du canton. »

C'est donc le résultat de cette réflexion qui est aujourd'hui présentée à l'aval du Grand Conseil.

6.2. Les objectifs principaux de la restructuration envisagée

Pour le Conseil d'Etat la restructuration envisagée n'est évidemment pas une fin en soi. Elle n'est qu'un moyen, tant dans ses aspects juridiques que financiers, d'atteindre les buts essentiels suivants :

- permettre le financement de la construction du centre de congrès de façon autonome par la nouvelle structure, soit en principe sans décaissements nouveaux de l'Etat;

- permettre, dans ce cadre, la participation d'autres collectivités publiques et de partenaires privés intéressés aux fonds propres de la nouvelle entité et lui favoriser un accès au marché des capitaux aux conditions les plus favorables;
- assurer une cohérence globale et une efficacité maximale dans la gestion et l'exploitation du complexe Geneva Palexpo;
- maintenir un contrôle de l'Etat sur les choix stratégiques de la nouvelle entité.

Il est indispensable de garder clairement ces objectifs à l'esprit dans l'analyse des propositions qui vont suivre. Celles-ci pourront paraître novatrices par certains aspects. Elles ont simplement été conçues dans la volonté de rechercher les solutions les plus adéquates, sans se laisser toutefois enfermer dans des schémas préétablis.

6.3. Un projet évolutif

La volonté d'assurer la construction du centre de congrès dans des délais permettant son utilisation dans le cadre de WORLD TELECOM 2006 soumet l'ensemble du projet à des contraintes temporelles particulièrement serrées. Les travaux devraient, en effet, pouvoir démarrer impérativement à la fin de cette année, financement acquis sur la base de la restructuration proposée. La procédure parlementaire, que le Conseil d'Etat entend scrupuleusement respecter, accroît néanmoins ce phénomène de compression des délais. Cela explique que si les axes essentiels de la restructuration présentée dans le présent projet de loi sont aujourd'hui arrêtés, certaines modalités concrètes restent à préciser dans les semaines et les mois qui viennent. C'est pourquoi le Conseil d'Etat souhaite que le Grand Conseil puisse valider par la loi les principes fondamentaux de cette restructuration, tout en lui laissant le soin d'en déterminer les dispositions d'exécution. Cette souplesse de réalisation est en effet indispensable dans ces circonstances car il convient de laisser au gouvernement une marge de manœuvre dans les modalités de mise en œuvre, notamment pour lui permettre d'intégrer divers éléments qui sont actuellement en cours de négociation, par exemple sur le plan financier. Il va de soi que le Conseil d'Etat entend en revanche fournir à la commission compétente du Grand Conseil le plus d'informations complémentaires possible au cours des travaux parlementaires et se propose de surcroît de présenter ensuite à cette dernière un rapport très régulier sur l'état d'avancement de la restructuration.

6.4. Mandats octroyés

Le Conseil d'Etat a souhaité s'entourer d'un maximum de compétences pour accompagner et valider divers aspects de la réorganisation prévue. C'est ainsi que divers mandats ont notamment été donnés :

- à l'Etude Oberson pour les aspects juridiques et fiscaux;
- à Colliers AMI SA, en collaboration avec Karl Steiner SA pour une évaluation indépendante des actifs immobiliers des fondations de droit public;
- à SCL Corporate Finance et Global Finance pour l'arrangement financier (proposition des instruments financiers, recherche d'investisseurs, négociation des conditions les plus favorables).

Ces mandataires ont contribué, chacun dans son domaine respectif, aux propositions qui vous sont aujourd'hui présentées. Il est prévu également qu'ils continueront à suivre l'ensemble du projet jusqu'à son terme pour en assurer la parfaite réalisation.

6.5. *Le périmètre général du projet*

Le nouveau montage financier et juridique est également l'occasion de corriger, dans la perspective d'une plus grande cohérence, certains aspects connexes du périmètre du complexe Geneva Palexpo.

Les grandes lignes de celui-ci sont connues et recouvrent les halles 1 à 5, ainsi que la villa Sarasin du côté Salève de l'autoroute, la halle 7 du côté Jura, la nouvelle halle 6 et le futur centre de congrès sur la plateforme la surplombant. Ces biens sont aujourd'hui propriété des fondations de droit public Palexpo et halle 6.

En revanche le parking P12, situé sous les halles 4 et 5, est demeuré propriété de l'Etat, alors qu'il est totalement imbriqué dans le complexe et n'est utilisé qu'en fonction des besoins de Geneva Palexpo. Son transfert à titre de dotation complémentaire à la fondation Palexpo est donc préconisé.

La situation est peu ou prou la même en ce qui concerne le parking P26. Ce parking, situé sous la halle 7, est toutefois propriété de la Fondation des parkings (avec un droit de superficie accordé par l'Etat de Genève). Son utilisation est aussi un peu plus large puisqu'il sert également lors des manifestations de l'Arena. La solution prévue est donc un peu différente et consiste à autoriser au besoin une vente en faveur du complexe Geneva Palexpo, si une utilité en ce sens se confirme à l'avenir. En revanche les parking P33, P47, P48 et P49 ont été exclus du périmètre, faute de connexité suffisante.

Il s'est avéré que divers investissements consentis par l'Etat en faveur du complexe Geneva Palexpo n'ont formellement jamais été transférés et activés dans les comptes de la Fondation Palexpo. Ces investissements demeurent donc dans la comptabilité de l'Etat alors qu'ils ont trait pour l'essentiel à des actifs incorporés dans les biens immobiliers de la fondation. Il s'agira donc, en préalable à l'opération de restructuration, de procéder aux « nettoyages » nécessaires.

Enfin, l'Etat dispose déjà d'un droit de préemption sur les halles 6 et 7, ainsi que sur le futur centre de congrès en raison des droits de superficie concédés aux fondations concernées. Rien de tel en revanche sur les halles 1 à 5, ainsi que sur le terrain sur lequel elles reposent. Or, il paraît judicieux d'harmoniser ce régime en constituant également un droit de préemption sur ces derniers biens.

7. Montage juridique

7.1. Le choix de la société anonyme

En regard des divers inconvénients de la structure actuelle – tels qu'ils ont été énoncés ci-dessus –, c'est en définitive le modèle de la société anonyme au sens des articles 620 et suivants du code des obligations qui s'est imposé comme le mieux à même de satisfaire aux objectifs que le Conseil d'Etat s'est fixés. Ce modèle offre en effet les avantages décisifs suivants :

- il est bien connu des investisseurs, qui s'y sentent donc parfaitement à l'aise;
- il permet sans difficulté d'intégrer de nouveaux sociétaires, qu'ils soient publics ou privés. Ceux-ci se voient pleinement reconnus dans cette qualité, pouvant notamment participer aux décisions de la société, recevoir des dividendes en cas de résultats favorables, voire même revendre leurs actions;
- les droits dans la société sont répartis équitablement, soit en proportion des investissements de chacun;
- il est très souple dans son maniement, permettant des adaptations rapides selon les besoins.

La société anonyme est certes plus connue pour la gestion d'entreprises privées que pour celle d'infrastructures d'intérêt général. Rien n'empêche cependant de l'utiliser également dans ce second but. Elle est même très intéressante pour gérer des participations de plusieurs collectivités publiques sur des bases impartiales, et ce tant avec, que sans, un actionnariat complémentaire en mains privées. Les exemples sont d'ailleurs multiples

d'une telle utilisation, que l'on pense aux Ports francs de Genève, à la CGN, ou encore à quantité d'entreprises électriques.

Le choix de la société anonyme est aussi faussement associé à l'idée de « privatisation ». Elle peut bien sûr être utilisée à cette fin, mais cela n'est aucunement un passage obligé. Au contraire, il est parfaitement possible d'assurer un contrôle durable de l'Etat sur une telle société. Il suffit à cet effet de veiller à conserver la majorité des droits de vote au sein de l'assemblée générale. Le projet de loi l'a d'ailleurs clairement prévu à son article 2, alinéa 1.

Sur le plan pratique, le projet prévoit donc de convertir les deux fondations de droit public existantes (fondation Palexpo et fondation halle 6) en une seule société anonyme, et ce sans liquidation préalable. Une telle conversion est d'ores et déjà acceptée par la pratique de l'Office fédéral du Registre du commerce (OFRC), même si le droit actuel est muet à ce sujet. En revanche, le projet de loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (loi sur la fusion), qui devrait entrer en vigueur le 1^{er} janvier prochain, admet, lui, très clairement une telle opération. Celle-ci nécessite toutefois l'accord exprès du Grand Conseil, en vertu de l'article 2 de la loi sur les fondations de droit public.

7.2. L'apport d'Orgexpo

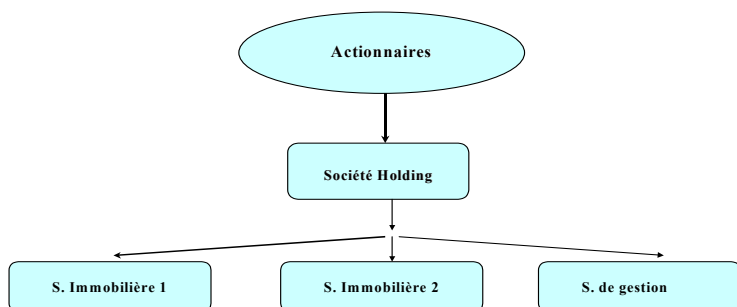
La fondation Orgexpo n'est pas oubliée par le projet. Son savoir-faire est très précieux pour la nouvelle entité et il convient de l'intégrer au sein de celle-ci pour permettre l'unité globale de gestion voulue, ainsi que pour lui procurer les ressources indispensables. Il est donc envisagé, sur la base de modalités pratiques qui restent encore à préciser dans leurs détails, de permettre à la nouvelle structure de reprendre d'Orgexpo l'ensemble de ses actifs et passifs, et en particulier l'ensemble de son personnel sur la base des droits acquis (article 333 CO). Cela fait, cette fondation serait liquidée. Conformément à ses statuts, son bénéficiaire de liquidation reviendra alors à l'Etat qui aura l'obligation de l'affecter à la nouvelle structure. Il convient toutefois de relever que l'ensemble de cette opération relative à Orgexpo est régie exclusivement par les règles du droit privé. Le Grand Conseil n'a donc pas à se prononcer formellement à ce sujet. Il paraît néanmoins utile qu'il confirme que le produit net de liquidation de la fondation Orgexpo sera bien affecté à la nouvelle structure.

7.3. Une structure en holding

Pour des motifs liés au refinancement global du complexe Geneva Palexpo – et sous réserve des résultats définitifs des discussions qui sont actuellement en cours – il est probable que la société anonyme devra impérativement isoler dans une ou plusieurs filiales – qu’elle contrôlera – ses actifs immobiliers.

Parallèlement, il est judicieux que l’activité pure de gestion (issue d’Orgexpo selon les modalités qui viennent d’être décrites) puisse également être identifiée dans une société filiale ad hoc, dominée par la société mère.

On aboutira ainsi à une structure très classique en holding selon le schéma suivant :



Un tel modèle, parfaitement connu, permet entre autres de garantir une vision d'ensemble (par le pouvoir que la holding exerce sur ses filiales) tout en offrant à chaque société fille une souplesse de gestion qui lui est propre, en fonction des métiers spécifiques qui y sont exercés. Il permet également d'atténuer les risques dans les cas où une des entités du groupe se trouverait en difficulté. Il offre enfin certains avantages fiscaux prévus par la loi. C'est pourquoi cette solution est très largement utilisée dans la pratique et elle est parfaitement adaptée pour le complexe Geneva Palexpo.

Sur le plan pratique, la transformation de la société anonyme initiale (issue de la conversion des deux anciennes fondations de droit public) en société holding relève du droit des sociétés. La décision formelle devra donc être prise par les organes de la nouvelle société, étant précisé que l'Etat maîtrisera néanmoins ce processus par le biais de son droit de vote majoritaire. En revanche, une autorisation spécifique du Grand Conseil n'est pas requise.

7.4. Le contrôle de l'Etat sur la nouvelle structure

Bien que la nouvelle société ne sera plus soumise au droit public mais au seul droit de la société anonyme, l'Etat ne perdra pas – comme cela a déjà été indiqué – son contrôle effectif de l'infrastructure Geneva Palexpo. Le projet de loi contient plusieurs éléments à cet effet :

- en toutes circonstances, l'Etat devra conserver la majorité des voix et des actions au sein de la nouvelle entité (art. 2, al. 1);
- le Conseil d'Etat désignera les représentants de l'Etat au sein de l'assemblée générale et pourra leur donner des instructions contraignantes pour l'exercice du droit de vote (art. 3, al. 1);
- le Conseil d'Etat arrêtera le choix des candidats au conseil d'administration proposés par l'Etat à l'assemblée générale. Il devra désigner à cette fin des personnes aux compétences reconnues en matière de gestion d'entreprise ou d'organisation d'expositions et de congrès d'envergure internationale, tout en veillant à assurer, dans la mesure du possible, un équilibre entre les diverses tendances de la vie économique et sociale du canton (art. 3, al. 2). S'il n'y a formellement pas de désignation directe par le Conseil d'Etat des administrateurs, cela reviendra dans les faits au même, par le jeu de la majorité au sein de l'assemblée générale.

7.5. Les futurs actionnaires

A titre initial, les actionnaires de la nouvelle société anonyme seront l'Etat et la fondation pour le tourisme, et ce au prorata de leurs participations réciproques aux capitaux de dotation des fondations de droit public converties. Ces capitaux feront toutefois l'objet d'une réévaluation préalable pour qu'ils reflètent précisément les apports de chacun et que personne ne soit lésé dans l'opération. Cette réévaluation tiendra compte, d'une part, des investissements en faveur de la fondation Palexpo qui demeurent formellement dans les comptes de l'Etat (dont l'apport préalable à titre de capital de dotation complémentaire est prévu ; cf. chiffre 3.5 ci-dessus et

articles 6 et 7), ainsi que d'une expertise immobilière indépendante que le Conseil d'Etat a confiée à Colliers AMI SA (art. 2, al. 2, et 10). Pour mémoire, on peut rappeler que, pour la fondation Palexpo, le capital de dotation a été intégralement fourni par l'Etat. Pour la fondation pour la halle 6, le rapport est de 70 % pour l'Etat et 30 % pour la fondation pour le tourisme.

Cela étant, divers prêteurs actuels ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt à convertir leurs prêts actuels en capital-actions. Certains ont même inscrit une telle faculté comme clause dans leurs contrats de prêt liés à la construction de la halle 6. Une telle conversion est évidemment très profitable pour la nouvelle société, car elle réduit son endettement et les charges financières y relatives. Elle pourra consacrer les sommes ainsi économisées aux investissements nécessaires pour le futur centre de congrès. Les modalités de cet échange seront définies sur la base de critères d'évaluation reconnus, pour que, là encore, personne ne soit lésé par une telle opération. Concrètement – et sous réserve bien sûr de leur décision définitive qui ne pourra être prise qu'une fois la nouvelle structure en place – les entités suivantes sont à ce stade concernées :

- le Salon de l'auto (prêts de 16 millions),
- Auto Suisse, anciennement AISA (prêt de 12 millions),
- Fédération des syndicats patronaux (prêt de 5 millions),
- Fondation des Immeubles Pour les Organisations Internationales – FIPOI (prêt de 10 millions).

Ces mêmes entités ont également indiqué leur disponibilité à compléter leur contribution au capital-actions par des versements supplémentaires, et ce pour favoriser la construction du centre de congrès. Des contacts, en vue d'une participation à l'actionnariat, sont aussi en bonne voie, tant avec la Ville de Genève qu'avec l'Association des communes genevoises (par le biais du fonds d'équipement communal).

Pour favoriser ces divers apports, ainsi que d'autres qui pourraient voir le jour, il est prévu que le Conseil d'Etat pourra soit vendre des actions de l'Etat, soit – plus vraisemblablement – céder ses droits de souscriptions préférentiels dans le cadre d'opérations d'augmentations ultérieures de capital. Il devra cependant veiller à ce que la majorité, tant des voix que des actions, soit toujours en mains de l'Etat (art. 2, al. 1).

7.6. Le processus de restructuration

Comme cela a déjà été évoqué, la restructuration se fera par étapes, en principe selon le schéma suivant :

Etape 1 : réévaluation comptable

Préalable immédiat à l'opération de restructuration proprement dite, cette première étape consiste à réévaluer les capitaux de dotation sur la base de l'expertise immobilière indépendante confiée à Colliers AMI SA. Cette réévaluation s'effectuera une fois que les actifs liés à Geneva Palexpo qui se trouvent actuellement dans les comptes de l'Etat auront été dûment activés au bilan de la fondation concernée. Il s'agit, d'une part, d'éliminer les imbrications financières du passé entre l'Etat et la fondation Palexpo et, d'autre part, de permettre ensuite une répartition équitable du capital-actions initial de la future société anonyme entre l'Etat et la fondation pour le tourisme.

Etape 2 : conversion des fondations de droit public en SA

C'est l'étape essentielle qui ne peut s'opérer sans l'aval formel du Grand Conseil. Par le mécanisme de la conversion, les deux anciennes fondations de droit public deviennent, sans liquidation préalable, une seule société anonyme, au sens des articles 620 et suivants du code des obligations. Techniquement il s'agit d'une opération couplée (transformation en société anonyme, d'une part, et fusion, d'autre part) qui se réalise néanmoins au même moment. Par ce biais l'ensemble des actifs et passifs des fondations de droit public passe sans rupture dans la société anonyme. A noter que les fondations n'emploient pas de personnel, de sorte qu'il n'y a pas de difficultés particulières de ce côté-là. Le capital-actions de la société sera réparti à ce stade entre l'Etat et la fondation pour le tourisme au prorata de leurs participations antérieures aux capitaux de dotation des anciennes fondations, dûment réévalués durant la première étape. Il est prévu que cette conversion soit effectuée sitôt la promulgation de la loi adoptée par le Grand Conseil sur la base du présent projet.

Etape 3 : transformation d'Orgexpo

Il n'est juridiquement pas possible de fusionner une fondation de droit privé avec une société anonyme, selon la pratique actuelle de l'OFRC. A cet obstacle, il existe une solution.

Dans un processus de liquidation de la fondation Orgexpo, il s'agira de transférer l'ensemble de ses actifs et passifs, soit directement à la nouvelle société anonyme, soit plus vraisemblablement à une société créée spécialement à cet effet et qui sera ensuite apportée comme filiale à la nouvelle structure. En ce qui concerne le personnel, ses droits seront

intégralement protégés, quelles que soient les modalités précises qui seront en définitive retenues pour réaliser ce changement. L'article 333 du code des obligations s'applique en effet à une telle opération, et prévoit le transfert automatique des rapports de travail avec tous les droits et obligations qui en découlent.

Les décisions en la matière ne relèvent pas du Grand Conseil mais strictement du conseil de fondation d'Orgexpo. Cela en lien avec l'autorité de surveillance des fondations qui, consultée, n'a pas émis d'objections de principe à une telle opération.

Après dissolution de la fondation Orgexpo, l'actif net de liquidation reviendra à l'Etat avec une obligation de réaffectation à un but identique. Ce but étant tout trouvé avec la nouvelle structure mise en place, cela se traduira en définitive par une remise de cet actif net à la société moyennant augmentation de capital à due concurrence en faveur de l'Etat.

Etape 4 : scission horizontale pour la création d'une ou plusieurs sociétés immobilières

Une fois la nouvelle société anonyme constituée, il s'agira pour les motifs déjà invoqués de créer une ou plusieurs filiales, puis de leur transférer en fonction des besoins les différents actifs immobiliers. La décision sera formellement de la compétence des organes de la nouvelle société et sera prise en principe immédiatement après sa constitution formelle. La société prendra alors le statut de société holding.

Etape 5 : augmentations de capital

La dernière étape consistera à accueillir au sein du capital-actions de la société tant les anciens prêteurs souhaitant convertir leur prêt que les nouveaux investisseurs publics ou privés. Cela se fera par augmentations de capital décidée par l'assemblée générale, et par cession par l'Etat de ses droits de souscription préférentiels. Une telle opération sera toutefois limitée par l'obligation pour le Conseil d'Etat de garantir en tout temps que la majorité des actions et des voix au sein de la société soit en main de l'Etat. Ces augmentations de capital pourront au besoin s'effectuer très rapidement après la constitution de la société anonyme.

8. Montage financier

8.1. Business plan et capacités de financement d'Orgexpo

La fondation Orgexpo supporte intégralement le service de la dette des emprunts de Geneva Palexpo pour les infrastructures existantes (y compris

halle 6). Le *cash-flow* moyen dégagé avant intérêts et amortissement financier est aujourd'hui d'environ 13,5 millions par année.

Pour faire face à ces engagements et sur la base du document « Objectifs 2000 », un *business plan* à long terme a été établi pour une gestion saine. Ce *business plan* prend en compte :

- l'augmentation de la capacité disponible induite de 7,85 millions de m²/jour (soit l'équivalent de deux salons de l'auto) liée à l'ouverture de la halle 6 ;
- des manifestations existantes ;
- des nouvelles manifestations acquises ou en voie d'acquisition ;
- des m²/jour encore à vendre.

Ambitieux, il table sur un chiffre d'affaires moyen de l'ordre de 372 millions pour les périodes 2004 à 2009 et sur un bénéfice d'exploitation brut de 15 millions par an. Ces excédents de recettes d'exploitation doivent permettre de financer et d'amortir les infrastructures existantes et nouvelles, ainsi que les investissements ultérieurs nécessaires à l'exploitation du centre. Les montants à financer et à rembourser dépendront des discussions actuellement en cours sur le financement du centre de congrès.

Ce *business plan* continue à être affiné, afin d'intégrer les informations les plus récentes et ainsi pouvoir fournir les meilleures projections possibles. En effet, il s'agit notamment de tenir compte des changements stratégiques en matière de manifestations qui ont des impacts multiples.

Chiffres clefs du *business plan* de Geneva Palexpo

Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CA prévisionnel en millions de francs	46,95	56,527	78,219	50,219	64,592	76,157
EBITDA en millions de francs (bénéfice d'exploitation brute, sans charges financières et amortissements)	6,947	10,830	27,312	7,755	14,851	24,416

Millions de m ² /jour issu du portefeuille de manifestations existantes (inclus nouveaux projets en cours de concrétisation)	8,808	9,155	17,136	8,428	9,337	16,298
Nouvelles expositions à trouver (millions de m ² /jour)	0,500	1,000	---	1,500	2,000	---
Equivalent nouvelles manifestations à trouver	1 Salon du livre 4 Ebace	6 Inventions 1,5 EIBTM		1 Foire de Genève 2 Index	½ Salon Auto 5 SIHH	

8.2. Structure financière

8.2.1 Objectifs poursuivis

Un des objectifs fixés par le Conseil d'Etat est de donner la possibilité à la nouvelle entité de gérer sa structure des passifs de manière à assurer non seulement son propre financement mais également le financement du centre de congrès et cela sans apports de l'Etat de Genève autre qu'une garantie partielle sur les flux.

La structure de financement actuelle des fondations Palexpo et de la halle 6 n'est pas optimale en termes de catégories et de montants. De plus, les conditions des financements, principalement les durées et les taux/rendements appliqués, peuvent être améliorées dans le cadre d'un refinancement plus global.

Après la conversion des fondations de droit public, l'intégration des actifs et passifs d'Orgexpo, le total du bilan consolidé de la nouvelle entité s'élèvera à près de 400 millions. Ce montant est constitué d'apports en nature provenant, d'une part, des entités rassemblées au sein de la nouvelle société anonyme et, d'autre part, de divers actifs qui sont aujourd'hui propriété de l'Etat ou de tiers (Fondation des parkings). Tous ces actifs seront dûment identifiés et la valeur attachée à chacun d'entre eux fera l'objet d'une certification par l'organe de révision chargé d'attester le bilan d'entrée de la nouvelle entité.

La structure de financement qui résultera des apports de fonds, tels la conversion des capitaux de dotation en capital-actions, la conversion éventuelle de prêts en capital et l'apport potentiel de nouveaux partenaires publics et/ou privés, fera apparaître un montant total de fonds propres de l'ordre de 200 millions, le solde étant constitué de divers prêts (banques principalement).

L'analyse du *business plan*, de la structure financière actuelle, de la capacité d'autofinancement présente et future de la nouvelle entité démontre la possibilité de refinancer les actifs existants et de financer le futur centre de congrès.

La mise en place de la structure pour la réalisation du centre de congrès et la mobilisation de son financement global nécessitera d'examiner les diverses possibilités offertes pour assurer un financement « permanent » du centre de congrès et de Geneva Palexpo.

Les objectifs tels que définis par le Conseil d'Etat dans le cadre du refinancement de la nouvelle structure sont :

- de mettre en place un financement global plus performant (coût et durée améliorées, garanties réduites) en fonction de la capacité d'autofinancement de Geneva Palexpo ;
- de permettre à tous les créanciers actuels qui ne souhaitent ni convertir leur créance en capital-actions ni aligner les conditions contractuelles de leurs créances à celles du refinancement global d'être remboursés intégralement ;
- de réduire éventuellement (à terme) le montant global du capital-actions de la nouvelle société, tout en maintenant la majorité à l'Etat de Genève, afin de « restituer » tout ou partie des financements consentis par l'Etat de Genève au cours de ces vingt dernières années.

Dans cette optique, il pourrait être possible à l'Etat de Genève de se désengager partiellement de la société, tout en maintenant son contrôle effectif, et de surcroît de bénéficier d'un allègement de sa dette fort utile dans la perspective des nombreux investissements que devra assumer l'Etat de Genève au cours des prochaines années.

8.2.2. Etape 1

Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, lors du « financial closing » un crédit relais sera mobilisé afin d'assurer dans les délais impartis le démarrage des travaux liés au centre de congrès.

Le « financial closing » est l'étape finale de la mise en place de tous les contrats et de la mobilisation des financements. Elle est précédée de toutes les études financières requises pour valider notamment le *business plan* et les *cash-flows* dégagés par la nouvelle structure, pour appréhender les risques et pour proposer leur répartition optimale au cours des négociations entre partenaires.

Ce crédit relais sera octroyé en faveur de la nouvelle société ou de l'une de ses filiales immobilières et couvre le 100% des coûts du projet de centre de congrès. Ce crédit relais sera accordé par une ou plusieurs banques dans le cadre du montage financier à organiser. Il s'agit donc d'un financement de type « build and lease » ou « bridge finance » dans le cadre d'un refinancement global.

Deux alternatives sont envisagées à ce stade, car le Conseil d'Etat n'a pas encore pris de décision en la matière, dès lors que celle-ci repose sur un ensemble de facteurs qui seront discutés et négociés en vue du « financial closing ».

a) *Construction par la nouvelle structure*

La société immobilière conclut un contrat avec le futur preneur de leasing (en principe la société mère), qui s'engage à livrer l'objet à un prix fixé, selon un cahier des charges précis et à une date ferme, charge à elle de définir quel type de contrat elle passe avec les différents corps de métier. Le preneur de leasing peut également confier la maîtrise d'ouvrage déléguée à l'Etat de Genève comme cela a été fait par la Fondation pour la halle 6 pour l'ouvrage du même nom à des conditions à déterminer.

b) *Construction par une entité tierce*

Les financiers font construire, à l'aide d'une société immobilière ad hoc, l'objet pour le preneur de leasing selon les plans que ce dernier aura transmis. Cette construction sera effectuée par l'intermédiaire d'une société de type entreprise générale / management de projet appartenant à l'institut bancaire. Ainsi, dans un tel scénario, la société d'entreprise générale /management de projet de la banque octroie une garantie de coût et de délai.

Une telle alternative pourrait être exigée de la banque et ce point fera l'objet des conditions de réalisation du centre de congrès dans le choix de l'organe de financement.

Le preneur de leasing versera au donneur de leasing, pour la durée du « build and lease », un montant annuel, convenu d'avance et fixe, pour

couvrir les charges en intérêt et amortissement (financier) du financement mobilisé. Il garantira également une utilisation de l'ouvrage conforme à son but et veillera selon des clauses précises à son entretien.

A l'issue du contrat, d'une durée usuelle de 20 ans (mais celle-ci doit encore être déterminée), le preneur de leasing peut racheter l'ouvrage à un prix résiduel convenu d'avance ou décider de renouveler le contrat de leasing. Au cours du contrat, une condition particulière est prévue qui permettra à la nouvelle entité d'exercer en tout temps une option de rachat de l'ouvrage à un prix également déterminé à l'avance.

8.2.3. Etape 2

Cette étape verra l'achèvement de la refonte globale sur le plan financier de la structure du bilan de la nouvelle société et de ses sociétés filles par la mobilisation de financements à long terme, adaptés aux activités de Geneva Palexpo.

Le Conseil d'Etat propose de refinancer une partie des actifs existants, à terme comprenant le futur centre de congrès, par le biais du nantissement des actifs ou la cession temporaire des actifs. Il envisage par ailleurs, en fonction des conditions qui seront proposées, de compléter ce financement en recourant à une solution de type « sale and lease back » ou « US Lease », qui permet, sans transfert d'actifs, d'obtenir des conditions très favorables sur le marché des capitaux, conditions bien meilleures que celles en vigueur à ce jour ou que celles dont pourrait bénéficier l'Etat de Genève lui-même.

Cette approche, bien que nouvelle pour l'Etat de Genève, est déjà pratiquée par d'autres entités publiques en Suisse et à l'étranger (par exemple : PTT - refinancement sale and lease back ; Ville de Leipzig - refinancement US Lease sur les rails de tramways ; CFF et VBZ Zurich Compagnie de transport public - refinancement US lease sur le matériel roulant ; KKL Kultur und Kongress Zentrum Luzern - US lease, en cours de discussion au parlement lucernois ; Messe Schweiz - refinancement US lease réalisé).

Les principales étapes du montage financier après adoption du projet de loi par le Conseil d'Etat seront les suivantes :

- préparation de l'Information Mémorandum, soit le document de base d'information servant à inviter les institutions financières à proposer leurs financements ;
- examen des propositions financières par le Conseil d'Etat (choix de la meilleure offre et structure, sélection et négociation des conditions) ;

- préparation du «financial closing» qui se fera en deux étapes, la première pour la mobilisation du financement relais pour le centre de congrès et la deuxième pour la mobilisation du financement complet des actifs et de la nouvelle entité.

8.3. Garantie de l'Etat de Genève

La capacité d'autofinancement de la nouvelle société, bien qu'en principe suffisante pour assumer les charges liées au refinancement des actifs existants et celles liées au centre de congrès, souffre toutefois d'une incertitude quant à la réalisation effective du *business plan*.

Cette limite incitera les organes financiers à effectuer leur propre examen des structures de gestion et métiers de Geneva Palexpo, à la lumière tant du passé que du *business plan*, afin de définir le niveau de risque qu'ils sont prêts à accepter et la tranche de risque résiduel qui devra être assumé par l'Etat de Genève.

Il est dès lors nécessaire de permettre au Conseil d'Etat de négocier avec les futurs financiers la mise en place de ladite garantie, d'une durée non encore déterminée et d'un montant qui n'est pas encore défini mais qui ne saurait excéder sur une base triennale la charge totale en intérêt et en remboursement des financements découlant de la restructuration financière, sous déduction de la capacité « permanente » d'autofinancement reconnue tant par l'Etat de Genève que par les financiers.

Le montant de la garantie triennale est basé tant sur le *cash-flow* moyen historique que sur le *cash-flow* prévisionnel issu du *business plan*. En tenant compte de l'endettement actuel consolidé des fondations, du financement du centre de congrès et du parking P14, ainsi que du remboursement de certains investissements consentis par l'Etat, la capacité maximum d'endettement sera atteinte. Dès lors, compte tenu de la fluctuation très importante des *cash-flows* liée à la nature de l'activité et à sa périodicité, il est nécessaire d'intégrer à la garantie la variabilité de l'appel à caution au travers d'un montant triennal maximum de 24 millions.

9. Commentaires du dispositif juridique

Article 1 conversion en société anonyme

L'alinéa 1 pose le principe de la conversion, sans liquidation, des fondations Palexpo et halle 6 en société anonyme au sens des articles 620 et suivants du code des obligations.

L'alinéa 2 fixe le but général de la nouvelle société. Il est très largement inspiré des buts actuels des fondations. Afin de laisser toute marge de manœuvre à la société pour réaliser des activités connexes, il est précisé qu'elle peut accomplir toute tâche en lien direct ou indirect avec son but principal.

L'alinéa 3 pose le principe que la société a le droit de constituer des filiales ou des succursales. Cela sera en principe le cas pour isoler les actifs immobiliers, conformément aux demandes précises des financiers, ainsi que pour l'activité de gestion. La société pourra également participer à des entreprises en Suisse ou à l'étranger, et ce pour favoriser toute collaboration utile. Cette participation pourra prendre des formes variées : simples accords commerciaux, participation minoritaire ou majoritaire au capital-actions, etc. Elle devra par contre s'inscrire dans le but fixé à l'alinéa 2.

L'alinéa 4 tire les conséquences de l'alinéa précédent. Dans la mesure où la société constitue effectivement des filiales pour ses diverses activités, son but formel deviendra celui de société holding, soit de gérer ses différentes participations dans les sociétés filles. Il convient de l'y autoriser tout en lui faisant néanmoins l'obligation de réaliser le but général de l'alinéa 2, non plus directement, mais par l'intermédiaire désormais de son pouvoir de contrôle sur les filiales.

Article 2 Participation au capital-actions

L'alinéa 1 est essentiel. Il vise à assurer à l'Etat le contrôle de la nouvelle structure et de ses composantes par l'exercice du pouvoir majoritaire. Une 2^e phrase précise que si la société constitue des filiales (comme elle en a la faculté en vertu de l'article 1, alinéa 3, 1^{re} phrase), elle devra alors s'assurer de maintenir sur elles un contrôle effectif par tout moyen approprié. En revanche, la simple prise de participation minoritaire dans une autre entreprise suisse ou étrangère n'est pas visée par cette exigence. La volonté d'être majoritaire dans la nouvelle structure s'explique notamment par l'importance de cette infrastructure pour le développement économique du canton et les diverses retombées positives qu'elle engendre, ainsi que des synergies possibles dans le cadre de la Genève internationale.

L'alinéa 2 règle les modalités de répartition du capital-actions initial de la société entre l'Etat et la fondation pour le tourisme. Elle se fera sur la base

des participations réciproques aux capitaux de dotation des deux fondations Palexpo et halle 6, après réévaluation en bonne et due forme (cf. article 10).

Les alinéas 3 et 4 visent à permettre la conversion de divers prêts octroyés aux fondations de droit public en capital-actions, ainsi qu'à favoriser la venue de nouveaux investisseurs tant privés que publics. Cela pour autant, bien sûr, que la majorité de l'Etat ne soit pas remise en cause.

Pour pouvoir réaliser cet objectif, il convient que le Conseil d'Etat soit habilité à vendre au besoin des actions, mais surtout à céder ses droits de souscription préférentiels (ou à y renoncer). C'est le sens de l'alinéa 5.

Article 3 Représentation de l'Etat

L'alinéa 1 donne compétence au Conseil d'Etat pour désigner les représentants de l'Etat au sein de l'assemblée générale de la société. Il pourra aussi leur donner des instructions contraignantes pour l'exercice du droit de vote (majoritaire). Malgré l'utilisation d'un pluriel, le Conseil d'Etat pourra aussi ne désigner qu'un seul représentant s'il le juge préférable.

La désignation des administrateurs est en revanche de la compétence, dans une société anonyme, de l'assemblée générale. Dans le respect de ces dispositions de droit fédéral, le Conseil d'Etat est néanmoins habilité à arrêter la liste des candidats à cette fonction qu'il souhaite proposer et faire soutenir par les représentants de l'Etat. Il exercera ce choix en veillant à désigner des personnalités reconnues pour leurs compétences et en s'efforçant de respecter les diverses tendances économiques et sociales du canton.

Article 4 Protection des créanciers

Ces dispositions sont importantes et visent à éviter tout préjudice des divers types de créanciers liés aux opérations de conversion en société anonyme, selon les principes définis à l'article 1. C'est là un aspect incontournable pour obtenir l'indispensable appui de l'office fédéral du registre du commerce à ce processus. Il faut cependant souligner que cette protection n'est due que pour le seul processus de transformation/fusion des fondations de droit public en société anonyme. En revanche, elle ne vise en aucun cas à garantir d'autres droits aux créanciers, tels que, par exemple, un dividende équivalent aux intérêts en cas de conversion ultérieure de prêts en capital-actions.

L'aspect le plus important de cette protection est certainement le maintien de la garantie de l'Etat sur les emprunts, telle qu'elle a été octroyée à certains

créanciers conformément aux lois respectives régissant les fondations Palexpo et halle 6. Cette garantie ne vaut toutefois que pour les créanciers qui en sont actuellement bénéficiaires et ce à des conditions strictement identiques. Elle tombe en cas de remboursement de la créance de même qu'en cas de conclusion de nouveaux prêts remplaçant d'anciens.

L'alinéa 3 veut éviter tout cumul de garantie de l'Etat. Aussi la caution prévue à l'article 16 pour le règlement de l'annuité des opérations de financement et de refinancement du complexe Palexpo - halle 6 - centre de congrès sera exclue pour les bénéficiaires de l'article 4, à moins qu'ils y aient formellement renoncé au préalable.

Article 5 Processus de conversion

L'alinéa 1 charge le Conseil d'Etat de réaliser concrètement l'opération de restructuration juridique, en choisissant les modalités les plus appropriées à cette fin. Il pourra accomplir tous actes utiles dans le respect de la législation applicable en la matière.

L'alinéa 2 prévoit d'exonérer l'ensemble des opérations de restructuration des droits d'enregistrement et des émoluments du registre foncier. Cette exonération s'entend également pour les opérations préalables, visées au chapitre II du projet de loi (et qui font en réalité partie intégrante du processus de restructuration), ainsi que pour la vente éventuelle du P26 par la fondation des parkings à la nouvelle entité. Cette exonération est importante car elle évite d'imposer d'emblée à la nouvelle société des charges non négligeables, qu'il faudra en définitive financer au détriment possible du centre de congrès et répond à l'intérêt public de l'opération.

Il est en revanche légitime que les divers frais de restructuration (frais de refinancement, de constitution, de notaires, etc.) soient in fine à charge de la nouvelle structure. C'est ce que prévoit l'alinéa 3.

L'alinéa 4 prévoit enfin que les premiers statuts seront soumis à l'approbation du Conseil d'Etat. Cette procédure permet de concilier à la fois un contrôle strict de l'Etat sur le processus de conversion et une indispensable souplesse d'exécution. En revanche, les modifications ultérieures des statuts sont juridiquement de la compétence exclusive de l'assemblée générale. Elles ne peuvent donc être soumises statutairement à l'aval du Conseil d'Etat. Il n'en demeure pas moins, qu'en vertu de son pouvoir d'instruction des délégués de l'Etat à l'assemblée générale (art. 3, al. 2), le gouvernement exercera bien dans les faits un contrôle similaire.

Article 6 Actifs liés à la fondation Palexpo

Divers actifs (parking P12, mobilier), qui font partie intégrante du complexe Geneva Palexpo, figurent encore à ce jour dans le bilan de l'Etat de Genève, sous le centre de responsabilité dédié à Geneva Palexpo. Il est à relever qu'en raison du mode de comptabilisation qui a prévalu pendant de nombreuses années à l'Etat, il n'est pas possible de procéder à une identification objet par objet et par conséquent de pouvoir en déterminer individuellement une valeur résiduelle.

Ces investissements se décomposent de la manière suivante au 31.12.2002 :

Parking P12 (valeur résiduelle estimée)	3 652 283 F
Mobilier, machine, véhicule (valeur résiduelle)	209 000 F
Total	3 861 283 F

L'article 6, prévoit de transférer ces actifs à leur valeur comptable à la fondation Palexpo et de les transformer ainsi en capital de dotation pour un montant correspondant. Autrement dit, cette opération correspond à une permutation au niveau des actifs du bilan de l'Etat.

Il est à relever que la propriété du parking P12 est clairement identifiée au registre foncier comme appartenant à l'Etat de Genève.

L'article 6, ainsi que l'article 7, visent tous deux à simplifier et éclaircir les relations financières et comptables qui existent entre l'Etat et la fondation Palexpo. Notamment, ils mettent en place les conditions utiles à la réévaluation prévue à l'article 10, en rendant homogène le périmètre des actifs sur lequel porte l'expertise immobilière et les participations de l'Etat. En raison de leur nature, les infrastructures de génie civil (aménagement routiers, ...) liées à la réalisation de Geneva Palexpo resteront inscrites au bilan de l'Etat (valeur résiduelle au 31.12.2002 : 12 833 231,60 F).

Article 7 Travaux de sécurité du parking P12

Des travaux de sécurité relatifs au parking P12 (propriété aujourd'hui de l'Etat) sont en phase de réalisation suite au vote de la loi 8843. Ces derniers sont traités de manière identique aux actifs transférés à la fondation Palexpo dans le cadre de l'article 6. De ce fait, le capital de dotation de l'Etat augmentera en conséquence. Le solde éventuel de travaux après la date d'adoption de la présente loi est à charge de la société.

Article 8 Constitution

Pour les terrains aujourd'hui en mains de la Fondation Palexpo, un droit de préemption est institué en faveur de l'Etat afin de garantir une maîtrise foncière indirecte par l'Etat.

Article 9 Etudes liées aux fondations

Lors de l'adoption de la loi 8137, qui prévoyait le capital initial de la dotation de la fondation halle 6 (à la différence de ce qui était prévu dans le projet de loi), le résultat des études relative à la réalisation d'une plateforme par-dessus l'autoroute et de la construction d'une nouvelle halle du Palais des expositions (loi 7878) a été alloué à la fondation halle 6 sous la forme d'une subvention en nature. Elles auraient dû, dès ce moment, faire l'objet d'un amortissement complet dans les comptes de l'Etat. Cet article vise à clarifier cette situation en procédant à l'amortissement du solde des études restant à amortir, soit pour un montant de 7 422 336,55 F qui correspond à la valeur comptable au 31 décembre 2002.

Il est à relever que ce montant comprend également une faible somme résiduelle concernant d'autres études non encore complètement amorties. Mais en raison du mode de comptabilisation qui a prévalu pendant de nombreuses années à l'Etat, il n'est pas possible de procéder à une identification objet par objet et par conséquent de pouvoir en déterminer individuellement une valeur résiduelle.

Article 10 Capitaux de dotation

La loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF) préconise, entre autres, à son article 66 *Principes d'évaluation* que « les participations du patrimoine administratif doivent être estimées, dans la règle, d'après les principes commerciaux ». La réévaluation des capitaux de dotation de l'Etat de Genève, qui s'établira sur la base de l'expertise immobilière des actifs des fondations Palexpo et halle 6, devra donc s'inscrire dans ce cadre. Il devrait en être de même en ce qui concerne l'expertise immobilière.

Les informations recueillies auprès des réviseurs concernés par cette opération peuvent se présenter de la manière suivante.

L'évaluation doit respecter les principes généraux de la comptabilité commerciale (art. 960 CO). Cela signifie en particulier qu'il ne peut y avoir de surévaluations. Une sous-évaluation est admise d'un point de vue légal car il n'existe pas de valeur plancher pour l'évaluation. La valeur de référence pour l'évaluation plafond est celle de la valeur vénale. La valeur de

liquidation réalisable est déterminante pour les actifs ne faisant pas partie du patrimoine d'exploitation et la valeur de remplacement actualisée l'est pour les actifs d'exploitation.

La détermination de la valeur vénale est possible par le biais des prix pratiqués sur le marché pour autant naturellement qu'il existe un marché concernant les objets apportés. Si les objets en cause ne sont pas un produit courant sur le marché, on recourra à des valeurs auxiliaires.

On déterminera alors la valeur vénale en partant des coûts d'acquisition ou de fabrication (ou de construction) historiques sur lesquels seront pratiquées des réductions de valeur à la fois techniques (dépréciation ensuite d'utilisation) et économiques (obsolescence). La valeur résiduelle obtenue sera confrontée à la valeur de remplacement pour un objet comparable. La plus basse de ces deux valeurs doit être retenue comme la valeur vénale maximale admissible.

La valeur de rendement est déterminante pour des investisseurs financiers. Dans le cas particulier, il est évident que le rendement de Geneva Palexpo (y compris Orgexpo) est relativement faible par rapport aux investissements effectués et qu'il peut difficilement satisfaire des investisseurs privés. Pour l'Etat, le raisonnement est tout autre. En effet, les investissements consentis à Geneva Palexpo génèrent des retombées économiques dans le tourisme, l'industrie, le commerce et les services de plusieurs centaines de millions de francs chaque année ainsi que des recettes fiscales non négligeables. Pour déterminer la capacité de rendement réelle du complexe Geneva Palexpo, il faut tenir compte de tout ce qui revient au propriétaire, c'est-à-dire l'Etat. Dans ce contexte, la valeur de rendement ainsi obtenue pourrait être assez proche de la valeur résiduelle décrite ci-dessus.

En vertu du principe de prudence qui se justifie d'autant compte tenu de la nature des biens considérés et des impacts de la société sur le canton, une éventuelle plus-value entre valeur comptable et valeur d'expertise ne serait normalement pas comptabilisée en cas de maintien de la structure actuelle. En revanche, une moins-value devrait obligatoirement être enregistrée respectivement dans les bilans et comptes de fonctionnement de l'Etat et des fondations.

Enfin, et dans le cas d'espèce avec les capitaux de dotation, il s'agira de matérialiser le résultat de la réévaluation qui découle des expertises qu'il prenne la forme d'une plus- ou moins-value. Ce résultat impactera les comptes des différentes entités concernées (Etat et les deux fondations). Les valeurs comptables des actifs ainsi que celles résultant des expertises seront communiquées lors des travaux parlementaires. Le différentiel entre ces deux

valeurs donnera lieu à l'enregistrement d'une moins-value ou d'une plus-value dans les comptes des entités concernées.

Il convient de noter que les valeurs retenues, ainsi que celles qui figureront dans le bilan d'entrée de la nouvelle société, devront être formellement certifiées par un réviseur particulièrement qualifié, au sens de l'ordonnance du Conseil fédéral sur les qualifications professionnelles des réviseurs particulièrement qualifiés, du 17 juin 1992 (RS 221.302; Orév.). Ces valeurs seront communiquées dans le cadre des travaux parlementaires.

Article 11 Apport de la fondation Orgexpo

Il s'agit d'une confirmation formelle de la disposition de l'acte constitutif de la fondation Orgexpo qui prévoit qu'en cas de dissolution le produit net de la liquidation revient à l'Etat, charge à lui de le réaffecter à un but similaire.

Article 12 Prêt accordé par l'Etat à la fondation Palexp

En fonction de l'évolution de la structuration financière et juridique, le Conseil d'Etat pourrait convertir un prêt de 25 millions de francs (accordé en 1986 au coût moyen de la dette et dont les intérêts sont acquittés chaque année par la fondation Palexp) en capital-actions. Il s'agira alors d'une permutation d'actifs au bilan de l'Etat (de prêt en capital-actions) selon des modalités qui prendront, entre autres, en compte la situation des autres créanciers des fondations et sur la base de critères d'évaluation reconnus.

Article 13 Inscription au patrimoine administratif

A l'instar des capitaux de dotation de la fondation Palexp (et du prêt de 25 millions de francs) et de la fondation halle 6, le capital-actions de la société, créé à la suite de la conversion desdits capitaux de dotation, sera inscrit au patrimoine administratif du bilan de l'Etat de Genève, à concurrence de la partie correspondante à la majorité du capital-actions. Le solde de ce capital-actions sera en revanche inscrit au patrimoine financier. En cas de modification de capital, le Conseil d'Etat procédera aux adaptations nécessaires entre les patrimoines financier et administratif pour respecter le principe susmentionné. Cette disposition n'autorise cependant pas le Conseil d'Etat à participer à une augmentation ultérieure de capital sans l'aval du Grand Conseil hormis les opérations précises figurant dans le présent projet de loi.

Ce dispositif répond notamment à un double objectif: obliger le vote d'une loi par le Grand Conseil en cas de vente d'actions qui ferait perdre la

majorité à l'Etat ; affirmer l'intérêt public de cette infrastructure pour le développement économique du canton.

Article 14 Financement

Le financement de ce capital-actions a déjà été assuré. En effet, ce dernier résulte de la conversion des capitaux de dotation des fondations Palexpo et halle 6 dont le financement a déjà été prévu au travers de différentes lois d'investissement. Il en va de même pour les apports en nature de l'Etat (articles 6 et 7) convertis en capital de dotation, ces apports ayant été eux-mêmes déjà été financés.

Article 15 Amortissement

Un capital-actions, en raison de sa nature, ne donne en principe pas lieu à amortissement. Il convient également de réserver d'éventuels ajustements de valeur découlant des règles comptables en vigueur.

Article 16 Garantie

L'Etat garantit aux entités qui participent aux opérations de financement et de refinancement de la nouvelle société (en cela y compris le financement du centre de congrès) le paiement par celle-ci de l'annuité due (c'est-à-dire intérêt et remboursement) au titre de ces opérations. Il est expressément prévu que cette garantie ne porte pas sur le paiement d'un dividende.

En cas de défaut de paiement, l'Etat est caution pour un montant maximum de 24 millions de francs par période triennale. L'avantage pour les marchés financiers d'une telle périodicité (par rapport à la fixation d'un montant maximal par année) est qu'il permet de mieux tenir compte de la fluctuation pluriannuelle du *cash-flow* réalisé par Geneva Palexpo, intimement liée au rythme des diverses manifestations organisées. En contrepartie, le montant global de la garantie fournie par l'Etat peut ainsi être réduit.

Cette caution est inscrite en pied de bilan de l'Etat de Genève, avec notamment les autres engagements conditionnels du canton.

Article 17 Appel à la garantie

En cas d'appel à la garantie, un arrêté du Conseil d'Etat est publié dans la Feuille d'avis officielle.

En raison de la subrogation, l'Etat devient alors créancier de la société. Il y aura en réalité :

- enregistrement d'une créance contre la société à l'actif du bilan de l'Etat ;
- enregistrement d'une provision pour risque à due concurrence au compte de fonctionnement.

En cas de défaut de paiement définitif de la société, la créance contre celle-ci sera amortie et la provision idoine dissoute, ces deux écritures faisant l'objet d'un enregistrement dans le compte de fonctionnement de l'Etat.

Article 18 Rémunération de la garantie

En vertu de l'article 65, alinéa 2, de la loi sur la gestion administrative financière de l'Etat (LGAF), le Conseil d'Etat est autorisé à facturer à la société une rémunération sur le montant garanti par l'Etat. Le taux de la rémunération est inscrit dans la loi établissant le budget de l'Etat.

Article 19 Autorisation d'aliénation

Le parking P26 fait partie du périmètre dans lequel se déploie l'activité de la nouvelle société. C'est pourquoi la société pourrait vouloir se porter acquéreur de cet objet. Dans ce cadre et en regard de l'article 80A, alinéa 1, de la Constitution, le Grand Conseil doit donner son aval à une vente par une fondation de droit public, en l'espèce la Fondation des parkings. Le moment venu, des négociations devront être finalisées, au terme desquelles le montant et les conditions de la vente seront soumises à l'accord du Conseil d'Etat. En effet, en l'état actuel, ces dernières ne peuvent être matériellement connues.

Article 20 Amortissement extraordinaire d'une partie des frais de construction du parking P26

La loi 6880 du 2 octobre 1992 ouvrant un crédit de 5 millions pour le financement d'un parking sous l'extension de Geneva Palexpo a été votée pour couvrir une partie des frais de construction dudit parking (le solde restant de 10 millions étant pris en charge par la fondation des parkings). Le montant total dépensé s'est élevé à 6 198 058,00 F pour différentes raisons (agrandissement du parking notamment). Cette dépense a été comptabilisée en tant qu'investissement dans le bilan de l'Etat, mais doit être considérée comme une subvention d'investissement à la fondation des parkings (telle qu'inscrite au bilan).

Si le parking venait à être aliéné, cette subvention d'investissement devrait être amortie à hauteur de la valeur comptable résiduelle à la date effective de l'opération (montant indicatif au 31.12.2002 : 4 799 260,55 F).

En cas d'aliénation du parking, l'amortissement extraordinaire de cette valeur comptable résiduelle se justifie par le fait que l'on se trouverait en présence d'un actif sans valeur (l'Etat n'est pas propriétaire et la rétrocession d'une partie du bénéfice en cas d'aliénation n'avait pas été prévue).

Article 21 *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat*

La présente loi est soumise comme il se doit à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF).

Article 22 *Plan comptable et valeurs de référence*

Toutes les écritures relatives à la présente loi s'inscriront dans le modèle comptable harmonisé des collectivités publiques suisses en vigueur à l'Etat de Genève. Cette disposition s'explique par le fait que tout le détail technique des écritures comptables n'est pas présenté dans le dispositif juridique. Il s'agit par exemple de toutes les opérations découlant du plan comptable en matière de transfert des « objets » (parking P12, mobilier, etc.) du patrimoine administratif au patrimoine financier et retour au patrimoine administratif (via le compte d'investissement) ainsi que celles relatives à des moins-values et à des amortissements.

Les valeurs mentionnées dans cette loi ont été calculées en date du 31 décembre 2002. En effet, le calendrier définitif n'est pas encore arrêté et de ce fait certaines valeurs sont encore susceptibles d'être modifiées. Pour ce cas, les correctifs nécessaires seront opérés.

Nonobstant les permutations d'actifs au niveau du bilan de l'Etat, on peut estimer que l'impact immédiat ou à terme sur le compte de fonctionnement de l'Etat en raison de diverses opérations (dont certaines auraient de toute façon dû être effectuées) se présente ainsi, valeur indicative au 31 décembre 2002 :

– Amortissement relatif aux études (halle 6)	7 422 336,55 F
– Amortissement relatif au P26	4 799 260,55 F

Ces amortissements sont en quelque sorte compensés par la plus-value technique réalisée lors de l'intégration dans les comptes de la fondation Palexpo des éléments relatifs à la construction de la halle 7, et ce sur la base des recommandations de l'Inspection cantonale des finances. A cette occasion, un montant de 33 837 837 F a été inscrit comme capital de dotation complémentaire de l'Etat (ce montant correspond au décompte final des coûts de construction de la halle 7). En revanche, dans les comptes de l'Etat, les dépenses d'investissements liées à cet objet sont estimées à

20 657 369,45 F, en raison des amortissements pratiqués depuis la date de mise en exploitation de l'ouvrage. C'est ainsi qu'il en résulte une plus-value de 13 180 467,55 F.

Pour être complet, il faudra ajouter à cela l'éventuelle plus ou moins-value sur les capitaux de dotation des deux fondations, fonction du résultat des différentes expertises et de leur réévaluation (article 10).

Article 23 Information au Grand Conseil et aux commissions parlementaires

Outre l'information faite au Grand Conseil, une information spécifique est prévue à l'intention de la Commission compétente du Grand Conseil tout au long du processus de restructuration financière et juridique.

Il est à noter que lors des travaux en commission en relation avec l'adoption de la présente loi, toute une série d'éléments seront régulièrement fournis. En effet, à la date de dépôt, certains rapports ne seront par exemple pas encore connus dans leur forme définitive. Par conséquent certains chiffres pourraient encore évoluer.

Article 24 Dispositions d'application

Le Conseil d'Etat édictera et prendra les mesures nécessaires à l'application de la présente loi. Il s'agit par exemple des actes juridiques en relation avec le transfert de propriété du parking P12.

Article 25 Clause abrogatoire

Les lois qui constituaient les fondations Palexpo et halle 6 sont abrogées. Il est à noter que plusieurs lois restent en vigueur, par exemple celle accordant des garanties de l'Etat et celle permettant la perception d'un centime additionnel sur l'impôt des personnes morales jusqu'en 2004 ainsi que de 2005 à 2014 : lois 8137 et 8312.

Article 26 Entrée en vigueur

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

Article 27 Dispositions transitoires

Les dispositions relatives aux deux fondations restent en vigueur jusqu'à la radiation de ces dernières du registre du commerce.

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

*Annexes : préavis technique
tableaux des impacts financiers*



Département des finances
Cellule d'expertise financière

République et
Canton de Genève



PREAVIS TECHNIQUE

- fonctionnement boucllement
 investissement Autre

1. Objet

Projet de loi relatif à la restructuration juridique et financière du complexe Geneva Palexpo - Halle 6 en vue de la construction du Centre de Congrès.

2. Evaluation

Le coût moyen annuel du projet se décompose comme suit :

Plus-value liée à la Halle 7	13'180'468
Plus-value éventuelle liée à la réévaluation	<u>à communiquer</u>
Total revenus	13'180'468
Charges financières annuelles moyennes	-
Amortissement Etudes liées aux fondations	7'422'337
Amortissement Parking P26	4'799'261
Moins-value éventuelle liée à la réévaluation	<u>à communiquer</u>
Total charges	12'221'597

3. Financement

Une information sera faite, lors des travaux parlementaires, concernant les impacts sur les comptes de fonctionnement et d'investissements. En cas de réalisation ultérieure à l'exercice 2003, ceux-ci devront être prévus dans le cadre du processus budgétaire.

4. Remarques

Le présent préavis technique ne porte ni sur l'opportunité de la construction d'un Centre de Congrès ni sur les aspects strictement juridiques de la réorganisation du complexe Geneva Palexpo.

1. Le business Plan est la pierre angulaire de la restructuration financière du complexe Geneva Palexpo (détermination des valeurs des actifs, capacité à assumer les charges financières de la nouvelle société, évaluation du montant de la garantie, etc.). À ce jour, le business Plan est en cours de finalisation et fera l'objet d'une information dans le cadre des travaux parlementaires. Pour l'instant, sans avoir eu accès au business plan ainsi qu'à une évaluation de celui-ci par des spécialistes de l'activité, il est difficile d'évaluer les différents éléments financiers du projet de loi.
2. Trois objectifs ont été assignés dans le cadre de la préparation du projet de loi: (1) débudgétisation au niveau des investissements de l'Etat de Genève; (2) restructuration financière globale permettant d'améliorer les conditions du refinancement du complexe Geneva Palexpo; (3) rendre possible un éventuel désendettement de l'Etat de Genève par la réduction ultérieure du capital-actions. L'exposé des motifs n'est pas explicite quant à savoir si le choix de la débudgétisation a un coût. Pour cela, il est nécessaire de comparer les conditions du refinancement prévu dans le projet de loi à celles d'un financement traditionnel par le recours à l'emprunt de l'Etat de Genève (point de référence de la comparaison).
3. L'exposé des motifs devrait expliciter, chiffres à l'appui, le mode d'évaluation de la garantie de 24 millions figurant dans le dispositif juridique du projet de loi. Par ailleurs, sur la base des informations à disposition, il n'est pas possible d'évaluer le risque de survenance de l'appel de la garantie. Une fois le business Plan finalisé, il sera indispensable d'évaluer ce risque et, le cas échéant de prévoir la constitution d'une provision.
4. Une fois déterminé le montant du capital-actions de la nouvelle société, les tableaux d'impacts financiers annexés au projet de loi devront être complétés, dans le cadre des travaux parlementaires, de manière à intégrer la dépense d'investissement ainsi que la plus ou moins-value relative à la réévaluation. Ce n'est qu'à ce stade que les tableaux d'impacts financiers offriront une vision complète des opérations prévues par le projet de loi (hormis la problématique des travaux de sécurité du P12).

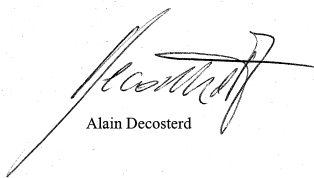


Département des finances
Cellule d'expertise financière

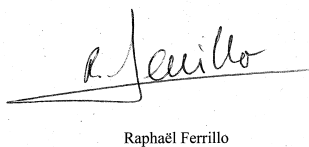
République et
Canton de Genève



5. À ce stade, le conseil de fondation Orgexpo ne s'est pas formellement prononcé sur le principe de sa liquidation dans le cadre de la restructuration juridique et financière du complexe Geneva Palexpo. En cas de refus du conseil, les contours de la restructuration s'en trouveraient modifiés.



Alain Decosterd



Raphaël Ferrillo

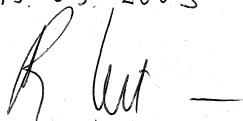
Genève, le 19 mai 2003

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et l'exposé des motifs version 19 transmis le 13 mai 2003. La Cellule d'expertise financière n'est plus engagée en cas de modifications ultérieures à cette date.

Pris connaissance le :

19.05.2003

Signature du responsable financier :



**RÉCAPITULATIF DES IMPACTS FINANCIERS POUR L'ETAT DE GENEVE
COMPTE D'INVESTISSEMENT**

**Projet de loi relatif à la restructuration juridique et financière du Complexe Geneva
Palexpo - Halle 6 en vue de la construction d'un Centre de congrès**

Investissements	Parking P12 et mobilier : conversion en capital dotation	Travaux de sécurité du P12 : conversion en capital dotation	Capitaux de dotations EG : conversion en capital-actions
	natures au bilan :	à définir en fonction de la date d'adoption du PL	

I. Valeur nette comptable de l'investissement, inscrite au patrimoine administratif de l'Etat

Valeur nette comptable de l'investissement au 31.12.2002 (avec adaptation du capital de dotation à Palexpo)

3'861'283.00	?	152'729'120.00
--------------	---	----------------

Total	3'861'283.00	?	152'729'120.00
--------------	---------------------	----------	-----------------------

II. Permutation d'actifs selon NCM (transfert du PA au PF et transfert du PF au PA)

Transfert du patrimoine administratif au patrimoine financier

Recette d'investissement	-3'861'283.00	?	152'729'120.00
--------------------------	---------------	---	----------------

Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif

Dépense d'investissement	3'861'283.00	?	?
--------------------------	--------------	---	---

Résultat net du compte d'investissement	0.00	?	?
--	-------------	----------	----------

Valeur découlant de l'évaluation des actifs Palexpo - halle 6 : le solde sera inscrit au compte de fonctionnement (plus ou moins value), cf. article 10 dispositif juridique.

III. Remarques

- 1) Le prêt de 25 mios accordé par l'Etat en 1986 à la fondation Palexpo pourrait être converti, au besoin, en capital-actions (sur la base d'un rapport d'échange établi selon des critères d'évaluation reconnus) : il pourrait en résulter un impact sur les comptes de fonctionnement et d'investissement de l'Etat.
- 2) Les capitaux de dotations de l'Etat alloué au complexe Geneva Palexpo - Halle 6 se décomposent de la manière suivante :

Capital de dotation Palexpo (23.02.07.153.03/153.09/153.08)	45'030'000.00
Capital de dotation lié à la halle 7, adapté en francs selon états financiers Palexpo au 31.12.2002 (79.90.00.143.51/146.51)	33'837'837.00
Capital de dotation lié au P12 (79.90.00.143.51/146.51)	3'861'283.00
Capital de dotation lié au travaux P12 (rubrique votée : 79.90.00.503.10)	?
Capital de dotation halle 6 (23.02.07.153.10)	70'000'000.00
Capitaux de dotations Etat au complexe Palexpo-Halle 6	152'729'120.00

Date : 13 mai 2003

**RÉCAPITULATIF DES IMPACTS FINANCIERS POUR L'ETAT DE GENEVE
COMPTE DE FONCTIONNEMENT**

**Projet de loi relatif à la restructuration juridique et financière du Complexe Geneva
Palexpo - Halle 6 en vue de la construction d'un Centre de congrès**

I. Revenus de fonctionnement : plus-value comptable et rémunération

Plus-value liées à l'intégration dans les comptes de la fondation Palexpo des éléments relatifs à la construction halle 7 (capital de dotation complémentaire de l'Etat)	13'180'467.55
(augmentation ou création de nouveaux revenus)	_____
Eventuelle plus-value liées à la réévaluation des capitaux de dotations de l'Etat	à communiquer
(augmentation ou création de nouveaux revenus)	_____
Rémunération de la garantie de l'Etat accordée [taux à définir]	pour mémoire
(augmentation ou création de nouveaux revenus)	_____
TOTAL des revenus	13'180'467.55

II. Charges de fonctionnement

Total général des charges financières moyennes (report tableau)	0.00
Amortissements extraordinaires	
Etudes liées aux fondations, valeur résiduelle au 31.12.2002 {nature au bilan : 79.90.00.148.51}	7'422'336.55
Parking P26, en cas d'allénation, valeur résiduelle au 31.12.2002 {nature au bilan : 49.52.00.163.51}	4'799'260.55
Eventuelle moins-value liées à la réévaluation des capitaux de dotations de l'Etat {nature au bilan : _____}	à communiquer

TOTAL des charges	12'221'597.10

III. Couverture du projet

(Total des charges - total des revenus)

Excédent de couverture	958'870.45
Insuffisance de couverture	_____

V. Remarques

Date : 13 mai 2003