

*Date de dépôt: 20 septembre 2005*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission de l'économie chargée d'étudier :**

- a) RD 299-A Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la gestion de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 1997**
- b) RD 467-A Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les exercices 2000 et 2001 de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)**

### **Rapport de M. Jacques-Eric Richard**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'économie a traité le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la gestion de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 1997 et la RD 467 au Grand Conseil sur les exercices 2000 et 2001 de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) lors des séances des 10 mars, 17 mars et 24 mars 2003. MM. Carlo Lamprecht, Président DEEE, Jean-Charles Magnin, Directeur des affaires économiques DEEE, ont suivi les travaux de la commission. M<sup>me</sup> Rosetta Bottani a été la procès-verbaliste de la séance ; qu'elle trouve là les remerciements pour la qualité et la précision de son travail.

### **Audition de M. Moeschinger, directeur**

L'audition de M. Moeschinger, directeur de la Fondation pour les terrains industriels, permet de mettre l'accent sur les évolutions qui ont marqué

l'exercice 2000-2001. En effet, le compte de résultat de la FTI est en forte augmentation, passant de 8,17 millions en 1997 à environ 11 millions en 2001, évolution positive pour la FTI restée dans le budget alloué en termes de dépenses et de recettes. Ces résultats positifs permettent à la FTI d'avoir des montants plus importants à allouer à des fonds pour l'acquisition de terrains. Toutes les acquisitions sont présentées au Conseil d'Etat par le biais du budget d'investissement.

L'auditionné attire l'attention sur le point relevé par l'ICF : la valeur de dotation des terrains. La question est de savoir si le calcul de valeur doit être établi sur la valeur historique (environ 40 millions) ou sur la valeur actuelle (environ 200 millions). Si le calcul s'effectue sur la valeur actuelle, il en résulterait une augmentation de la somme versée par la FTI à l'Etat. Dès lors, les bénéficiaires de la FTI seraient amoindris et la marge de manœuvre pour l'achat de terrains serait réduite. Il est à noter que la FTI garde le tiers de ses bénéficiaires et en verse les deux tiers à l'Etat.

Il est soulevé la problématique des entreprises de vente de voitures. A ce propos, l'auditionné précise que la FTI accepte d'entrer en matière pour résoudre une situation problématique, mais dans le cadre de négociations. Il faut noter que la FTI n'est pas propriétaire et ne peut pas alors contrôler les contrats. Il est confirmé qu'il existe un règlement directeur par zone où les activités sont précisées. Il est difficile de donner un prix au m<sup>2</sup>, c'est le marché qui fait le prix du terrain.

Il est indiqué que toutes les ZI ne sont pas gérées par la FTI. Cependant, le statut de la FTI permet à la Fondation de capitaliser de l'argent, de l'investir et à l'Etat de toucher réellement de l'argent.

Un commissaire se préoccupe des évolutions futures et plus particulièrement si un recensement a été effectué sur la situation de pollution des terrains en possession de la FTI, leur coût s'ils devaient être dépollués, et pour déterminer si la FTI entame une enquête sur la pollution avant toute acquisition.

Il est répondu que la FTI a créé depuis 2001 une provision sur la pollution des terrains qui a été valorisée sur la base de documents.

La FTI est très active dans sa collaboration avec M. Agassi, chargé de la mise à jour du cadastre des sites pollués pour recenser les terrains.

A propos des responsabilités de la Fondation, il est rappelé que c'est à celui qui est superficiaire que revient la charge de dépolluer le terrain.

Il est également indiqué par le directeur que le risque pris en compte dans la provision est celui qui ressort de l'audit. Un audit du sol pour tous les

terrains est très cher. C'est pourquoi une collaboration existe avec le service des cadastres.

A la question des disponibilités de terrains, il est rappelé que la FTI possède à l'heure actuelle beaucoup de petites parcelles, mais celles-ci ne peuvent être mises à disposition immédiatement. Un réaménagement parcellaire est entrepris.

La FTI ne peut pas accueillir toutes les nouvelles entreprises pour des raisons géographiques par exemple.

M. Moeschinger est remercié pour les explications qu'il a fournies et le président le libère.

### **Audition de M<sup>me</sup> Brunshawig Graf et de M. Sella**

M<sup>me</sup> Brunshawig Graf et M. Sella sont appelés à s'exprimer sur la question de dotation des terrains. M<sup>me</sup> Brunshawig Graf rappelle trois types de problèmes.

Le premier touche la question de la rétribution que l'on exigerait d'une institution selon les principes de transparence comptable et les effets sur cette dernière. Dans le cas de la FTI, cela impliquerait un soutien pour qu'elle puisse rentabiliser les terrains qu'elle a à disposition.

Le deuxième type touche la valeur comptable que l'on fait figurer. Dans un bilan, qu'est-ce que cela implique ? Le principe de rétribution est lié au point précédent. Elle rappelle qu'il est possible de faire, dans les comptes de l'Etat, toutes les comptabilités que l'on souhaite, mais reste le problème de savoir à qui l'on s'adresse, quelle politique est menée et quel est l'objectif visé.

A la question de savoir si la nécessité de faire apparaître au bilan de la FTI la valeur réelle des terrains en sa possession, une autre question se pose de manière politique, à savoir le fait de faire apparaître ou non les revenus et la fortune de l'Etat.

Il serait souhaitable de rester sur des conclusions pragmatiques. Il est répondu que l'Etat a l'obligation de réévaluer les actifs et de les mettre à jour. Il ne s'agit pas d'en faire un problème idéologique, mais d'avoir avec précision une vision de la situation actuelle. Les normes IAS ne sont pas respectées et pour l'heure, l'Etat de Genève est incapable de les respecter. Il est évidemment également important de prendre conscience des effets de l'application de ces normes.

Il est rappelé que la dette est due à différents phénomènes et la Fondation pour la valorisation « plombe » à elle seule la dette chaque année. Ces

interrogations existent, mais ne sont pas liées aux aspects de l'évaluation des actifs qui, de toute façon, doivent être entrepris.

Il y a également la question de la double garantie donnée aux caisses de pension. Actuellement, l'Etat garantit la totalité par le biais du déficit technique, de l'engagement pris à l'égard des prestations, ainsi que la garantie prise en fonction du taux de rendement.

Elle termine en invitant la commission à rester la plus factuelle possible, elle fait remarquer que dans les actifs à évaluer, selon les normes utilisées, doivent également être pris en compte les actifs ayant une valeur en terme de conservation du patrimoine.

M<sup>me</sup> Brunschwig Graf termine en indiquant que la valeur du terrain devrait être la direction choisie. La transparence implique de prendre un outil de mesure correct, reconnu et, par la suite, faire apparaître l'effort consenti par l'Etat ou pas.

### **Audition de M. Moreno Sella, Département des finances**

En préambule, M. Sella précise qu'il n'existe concrètement pas au sein de l'administration de politique commune et unilatérale de traitement du capital de dotation et de la rémunération.

Il est souligné la volonté de l'ICF d'avoir une transparence des coûts, sachant qu'il existe toujours la problématique de la subvention passive.

Cependant, la décision de rémunérer ou non les capitaux de dotation peut comporter d'autres problèmes.

Sur la question relative à la dotation de terrains, l'Etat a fait un plan de situation. Un mandat a été lancé en collaboration avec le DF et le DAEL pour obtenir une évaluation complète de tous les actifs de l'Etat (bâtimts, terrains, routes, objets d'art, etc.).

L'objectif est qu'à fin 2004, un inventaire complet puisse être remis au Conseil d'Etat. Cet inventaire n'existe pas aujourd'hui, selon le DF. Il est dangereux de traiter au cas par cas et il serait préférable de faire préalablement une évaluation et un état des lieux complets.

#### Question :

Il est relevé qu'il existe une différence entre la comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat et celle figurant au bilan de la FTI. Quelle pratique le DF envisage-t-il pour la comptabilisation générale des actifs immobiliers de l'Etat ?

Réponse :

Le dernier inventaire remonte à 1983 et n'a pas été mis à jour. Un grand nombre de départements a du retard dans la mise à niveau de leurs objets. Aujourd'hui, aucun département concerné n'est capable de sortir une liste des terrains et des bâtiments avec les valeurs respectives. Il y a amalgame entre le bâti et le terrain dans les comptes de l'Etat. Cela impliquerait, pour la FTI, la différence entre la valeur des terrains, environ 40 millions et celle qui pourrait être faite en valorisant. La bonne méthode reste à définir.

Dans le cadre du projet CFI, un montant a été mis à disposition pour faire une évaluation globale sans tenir compte de l'objectif du bien.

La tâche des mandataires sera d'évaluer la valeur des biens en dehors de leur objectif politique.

Question :

Il est souhaité savoir vers quel type de valeur on se dirige.

Réponse :

Plusieurs valeurs ont été demandées aux experts : la valeur comptable historique (s'il est possible de la déterminer), la valeur du marché (normes IAS), la valeur de remplacement par les objets particuliers et la valeur d'assurance.

La situation sera analysée par le Conseil d'Etat avant de prendre une décision.

La valeur intrinsèque ne sera pas prise en compte, sachant qu'elle n'est pas adéquate pour tous les objets.

A la question de l'ajustement, l'auditionné mentionne que l'ICF propose l'ajustement de la valeur des terrains. Le problème est qu'un suivi doit être fait et, sur ce point, l'ICF ne répond pas.

Il est rappelé que si un inventaire est fait en 2003-2004, il devra l'être chaque année.

Une même valeur pour tous les terrains devra être adoptée et devra régulièrement être mise à jour. Il est nécessaire de se déterminer sur la politique de mise à jour de la valorisation.

Par rapport aux autres cantons, Genève a du retard dans la mise à jour de son inventaire. Les autres cantons suivent les normes IPSAS/IAS. M<sup>me</sup> Brunschwig Graf souhaite que l'on détermine préalablement les conséquences de l'utilisation de ces normes. Il est donné l'exemple de l'aéroport.

M. Lamprecht signale que si l'on fait un simple exercice comptable visant à augmenter les actifs au bilan, l'Etat perd de l'argent et devra subventionner. Il est important de savoir où se situe l'intérêt de l'Etat. La question se pose également par rapport aux normes IAS sur les conséquences de leur application. Il souligne que l'objectif doit être une valeur économique.

M. Sella signale que la position de l'ICF à l'égard de la FTI est de dire que les dotations doivent faire l'objet de rémunérations liées à la ZI. Les principales conséquences pour la FTI seraient le paiement d'une rémunération, de ne pas pouvoir forcément s'en acquitter et d'entrer alors dans un mode de subventionnement.

La position de l'ICF est de réévaluer les terrains au prix du marché et d'avoir une plus grande transparence comptable des flux financiers entre l'Etat et les différentes entités.

Le DF ne peut pas donner une doctrine, sachant qu'il n'existe pas d'uniformité. Actuellement, la doctrine de l'ICF serait simplement de donner une rémunération, mais on entre dans des considérations politiques. Aujourd'hui, le DF ne peut donner de règles précises. La règle de rémunération proposée par l'ICF est unilatérale et soulève divers problèmes.

Il est précisé que le DF préconise de ne pas faire de cas par cas. Une rémunération est nécessaire. Par contre, les dotations doivent être traitées non pas unilatéralement, mais évaluées selon leurs particularités. La méthode de réévaluation devra être définie très clairement sans prendre en compte les objectifs des biens.

Plusieurs interrogations subsistent par rapport aux points soulevés, par exemple, la répercussion de l'augmentation du prix des terrains sur les clients. Ne faut-il pas s'interroger sur les conséquences d'une telle politique sur le tissu industriel genevois ?

Il est trop tôt pour connaître le résultat de la réévaluation des actifs. Cette évaluation sera remise au Conseil d'Etat, accompagnée de différents scénarios possibles.

Un commissaire rappelle qu'il ne faut en aucun cas oublier l'historicité de cette entité, la mise en place d'un outil industriel pour le canton de Genève.

M. Sella indique que si, aujourd'hui, l'on doit appliquer stricto sensu les principes édictés par l'ICF, on s'achemine vers des conséquences énormes.

La position du DF est de former un groupe de travail avec le DAEL pour traiter de la question de la FTI. Il se trouve devant une problématique avec, d'une part, les visions économiques et politiques et, d'autre part, celles

comptables et de la transparence. Ces deux visions sont valables, mais n'ont pas la même portée.

En guise de conclusion, il est précisé que l'ICF avait relevé qu'il n'existait pas d'inventaire des bâtiments de la FTI. Ce point a été corrigé puisqu'un inventaire est actuellement tenu par la Fondation.

Sur l'homogénéité dans la comptabilisation des dotations immobilières, dans les comptes de l'Etat, le DF n'a actuellement pas une vue d'ensemble claire.

Le président remercie M. Sella d'avoir consacré du temps à la commission.

Le conseiller d'Etat Carlo Lamprecht précise qu'une étude est en cours avec le Conseil de fondation de la FTI sur les besoins actuels et futurs en termes de ZI. Une réflexion a également cours sur l'utilisation inappropriée, en termes industriels, de certaines zones.

Le président met aux voix le fait que la commission prend acte des :

Nombre de commissaires présents au moment du vote : 15

#### RD 299

Pour : 15 (1 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG)

Contre : /

Abstention : /

#### RD 467

Pour : 15 (1 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG)

Contre : /

Abstention : /

Au bénéfice de toutes ces explications, Mesdames, Messieurs les députés, la Commission de l'économie vous recommande de bien vouloir prendre acte, tel qu'exprimé à l'unanimité, des rapports du Conseil d'Etat RD 299 et RD 467.