

*Date de dépôt: 19 décembre 2002*

*Messagerie*

## **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les exercices 2000 et 2001 de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Introduction**

Fondation de droit public, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) joue un rôle déterminant dans le développement économique du canton en mettant tout en œuvre pour fournir au secteur secondaire des conditions-cadres favorables dans le domaine des infrastructures, notamment des terrains et locaux industriels. Par son activité, la FTI a favorisé, ces deux dernières années, l'établissement ou le transfert de nombreuses sociétés internationales et PME dans les différentes zones industrielles du canton, ce qui a permis de créer et de conserver des emplois.

Le rapport de gestion ainsi que les comptes et le bilan pour l'exercice 2000 ont été approuvés respectivement les 30 mars et 11 octobre 2001 par le Conseil de fondation et, pour l'exercice 2001, respectivement les 26 mars et 3 septembre 2002. Ils ont été contrôlés par l'inspection cantonale des finances (ICF), qui a établi son rapport les 11 octobre 2001 et 7 octobre 2002. L'ICF a formulé un certain nombre d'observations et de recommandations dont la FTI tiendra compte dans sa comptabilité. Le Conseil d'Etat a approuvé le rapport de gestion 2000 de la FTI le 21 novembre 2001 et le rapport de gestion 2001 le 25 septembre 2002.

Le présent rapport est une présentation succincte de la FTI et de ses activités au cours des exercices 2000 et 2001. Les rapports de gestion 2000 et 2001 et les rapports de l'ICF 2000 et 2001 sont joints à ce rapport.

## 2. Mission de la FTI

La mission de la FTI est de :

- mettre des terrains industriels en valeur, par l'aménagement et le morcellement de parcelles ainsi que par leur viabilisation;
- gérer les zones industrielles sur les plans administratif, financier et juridique;
- s'assurer que les prix des terrains industriels du canton de Genève demeurent concurrentiels;
- veiller à ce que les activités déployées sur les terrains industriels soient conformes à la vocation de ces derniers;
- aider les entreprises à trouver des terrains ou des bâtiments industriels;
- appliquer une politique d'acquisition de terrains industriels à Genève;
- acquérir des biens-fonds pour le compte de l'Etat de Genève ou pour son propre compte;
- soutenir l'office de la promotion économique en ce qui concerne la prospection à l'étranger et la mise à disposition des terrains industriels à Genève.

## 3. Zones industrielles et emplois

La FTI gère des terrains et des bâtiments industriels pour le compte de l'Etat de Genève, de communes, de propriétaires privés ou pour elle-même. Les zones gérées par la FTI sont de deux types : les zones de développement industriel et artisanal (ZDIA) et les zones industrielles (ZI). Par ailleurs, la FTI est propriétaire du plus important réseau ferroviaire privé de Suisse dans la ZI de la Praille. Elle gère également pour le compte de l'Etat de Genève les voies ferroviaires de la ZIMEYSA (cf. tableau ci-dessous).

		<u>Surface en ha</u>
ZIBAY	ZDIA du Bois-de-Bay	65,2
ZILI	ZI du Lignon	7,5
ZIMEYSA	ZDIA de Meyrin-Satigny	158,2
ZIMOGA	ZDIA de Mouille-Galand	32,9
ZIPA	ZI de la Praille et des Acacias	81,2
ZIPLO	ZDIA de Plan-les-Ouates	8,0
ZIRIAN	ZDIA de Riantbosson	1,7
ZISCIE	ZDIA de la Scie (Versoix)	0,6

Quelque 1500 entreprises (chiffre de 2001) employant près de 23 000 personnes (chiffre de 1998), représentant 63 % des emplois du secteur secondaire dans le canton de Genève, exercent leur activité dans les zones gérées par la FTI. Ces entreprises sont actives dans une quarantaine de branches.

#### 4. Bilan des activités

Dans le cadre de ses activités, la FTI est appelée à participer à de nombreuses actions visant à promouvoir les zones industrielles de Genève, en étroite collaboration avec l'office de la promotion économique du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE). La FTI émet des préavis à l'attention du Conseil d'Etat en rapport avec l'exercice du droit de préemption de l'Etat de Genève. Ensuite, la FTI donne un préavis au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) sur toutes les demandes d'autorisation de construire dans les zones industrielles du canton. Enfin, une partie importante du travail de la FTI consiste à constituer des **droits de superficie** au nom et pour le compte de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève ainsi que d'autres communes du canton en faveur de superficiaires (voir section 5 : Cadre juridique).

##### *Points forts en 2000 :*

- construction du « Bâtiment-transfert » à Plan-les-Ouates pour héberger les entreprises sises sur l'emplacement du futur Stade de Genève;
- acquisition du bâtiment situé rue Baylon 12 et remise de celui-ci en droit de superficie à une coopérative d'artisans;

- reprise du bâtiment BAT (Suisse) SA, puis constitution d'un droit de superficie (terrain et bâtiment) en faveur de LDCom Net Center SA, pour une surface de locaux de plus de 28 000 m<sup>2</sup> aux Acacias;
- acquisition stratégique de parcelles à Plan-les-Ouates, en vue d'implantations futures d'entreprises;
- remaniement parcellaire du périmètre de l'extension de Rolex SA aux Acacias, par le biais de la constitution d'un droit de superficie;
- poursuite de l'équipement de l'extension des ZI de Plan-les-Ouates et de Mouille-Galand;
- poursuite des négociations avec l'Etat de Genève pour la remise de nouveaux mandats de gestion;
- mise à disposition des artisans et industriels désireux de s'installer à Genève, d'une base de données sur Internet, permettant des recherches en terrains, immeubles et locaux industriels;
- participation, sur demande de ses mandants, à de nombreuses commissions relatives à l'aménagement du territoire;
- présentation du rôle de la Fondation à diverses entités économiques régionales et internationales;
- constitution ou cession de seize droits de superficie.

### ***Points forts en 2001 :***

- direction de l'étude et de l'exécution des travaux d'équipement des zones industrielles de Meyrin-Satigny (partie reliée et partie non reliée au rail), de Plan-les-Ouates, de Mouille-Galand, de Riantbosson et du Bois-de-Bay;
- pilotage de concert avec le DAEL de l'élaboration des plan et règlement directeurs du quartier de la Scie à Versoix;
- réalisation d'une étude générale de la ZILI en vue de la rendre plus attractive;
- étude de mise en valeur de certaines zones industrielles ainsi qu'études relatives aux transports et à la circulation;
- négociations en vue d'échanger et d'acquérir des terrains ainsi que de coopérer avec des propriétaires privés afin de procéder à des remaniements parcellaires au sein de la ZIMOGA et dans l'extension de la ZIPLO;

- construction de la desserte « Champ-Blanchod » dans la ZI de Plan-les-Ouates, facilitant ainsi l'accès à des parcelles propriété de l'Etat de Genève et permettant la constitution de nouveaux droits de superficie;
- construction des dessertes dans plusieurs zones;
- étude de la mise en place d'un bassin de rétention de 6 000 m<sup>2</sup> pour l'évacuation des eaux pluviales et la prévention des inondations de l'extension de la ZI de Plan-les-Ouates et étude générale de cette zone afin de la mettre en valeur;
- constitution ou cession de dix-sept droits de superficie.

## 5. Cadre juridique

La FTI est une fondation de droit public, rattachée au DEEE.

Elle est régie par les lois suivantes :

L 1 30 : loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire  
en particulier, l'article 19, alinéa 4 :

### **Art. 19** *1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> zones*

#### **Zones industrielles et artisanales**

*<sup>4</sup> Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. ()*

L 1 45 : loi générale sur les zones de développement industriel

qui a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel.

Notamment l' article suivant :

### **Art. 7** *Délégation*

*Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) le mandat :*

- a) d'élaborer les avant-projets de plans et de règlements directeurs ainsi que les projets d'exécution des travaux d'équipement et de faire exécuter ces travaux;*
- b) de gérer les zones de développement industriel.*

et les articles relatifs au droit de préemption :

### **Art. 10**      **Principe**

*L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.*

### **Art. 11**      **But**

*Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.*

Grâce à l'utilisation systématique du **droit de superficie** (articles 779 et suivants du code civil suisse), la FTI, l'Etat de Genève, la Ville de Genève et les communes conservent la propriété des terrains industriels. Le droit de superficie utilisé est une servitude personnelle, constituée en droit distinct et permanent, limitée dans le temps et conférant à son titulaire le droit d'ériger et de maintenir, en tant que propriétaire, des constructions sur le bien-fonds d'autrui. Il implique deux parties : le superficiant, à savoir la FTI, l'Etat de Genève, la Ville de Genève ou les communes, propriétaires du sol, d'une part, et le superficiaire, entreprises industrielles, artisanales ou technologiques, propriétaires des bâtiments et autres installations fixes, d'autre part. Le droit de superficie peut être grevé de gages immobiliers (hypothèques), permettant aux superficiaires de conserver leurs liquidités.

Les principales caractéristiques des droits de superficie pratiqués dans les zones industrielles genevoises sont les suivantes :

- la durée du droit de superficie s'étend sur une période allant de 30 à 90 ans au maximum, renouvelable par périodes de 30 ans chacune au maximum;
- le droit de superficie est cessible à un autre superficiaire, moyennant le consentement préalable du superficiant;
- le superficiaire paie au superficiant une rente de droit de superficie.

## **6. Finances**

Les recettes de la FTI proviennent pour l'essentiel des rentes de droits de superficie, des revenus locatifs de ses immeubles ainsi que des honoraires issus des mandats qui lui sont confiés.

En 2000, la FTI a réalisé un bénéfice brut de 10,1 millions de francs, ce qui lui a permis de constituer pour 3,7 millions de francs de réserves et de verser 6,4 millions de francs à l'Etat de Genève au titre de rétribution de sa dotation immobilière. Pour l'exercice 2001, ces chiffres sont respectivement de 11,3 millions, de 4,5 millions et de 6,8 millions.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Laurent Moutinot

*Annexes : rapports de gestion 2000 et 2001 (Note du SGC : ces rapports seront déposés sur la table dans la salle des Pas-Perdus)  
rapport de l'ICF 2000 et 2001*

Rapport No 01-33

Page 1/13

Genève, le 12 octobre 2001

N/réf.: 79.91.00/00 MAB/VAT/GIB/va

R A P P O R T  
au  
conseiller d'Etat  
chargé du département de  
l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures  
relatif à la

**FONDATION POUR LES TERRAINS  
INDUSTRIELS DE GENEVE  
(FTI)**

Contrôle des comptes arrêtés au  
31 décembre 2000



<b>FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)</b>
--

## Coût du contrôle

F 4'970.--

	oui	non	s/o
<b>Anciennes observations non réglées</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Nouvelles observations</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Résumé des observations

- |             |   |          |
|-------------|---|----------|
| <b>3.</b>   | <b>Suite donnée aux observations de nos précédents rapports</b> .....   | <b>5</b> |
| <b>3.1.</b> | <b>Observation 4.1 du rapport N° 00-18</b> .....  | <b>5</b> |
|             | <i>« Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds »</i>   |          |
|             | Lors de la répartition du bénéfice 2000, et pour la première fois, la Fondation n'a plus appliqué la règle de répartition du bénéfice des « 2/3 ». Ce changement de méthode découle de notre recommandation N°4.1 du rapport N° 00-18 qui préconisait que les attributions aux fonds soient déterminées selon les besoins effectifs de la Fondation et réalisées avant le calcul de la part de bénéfice revenant à l'Etat de Genève.  |          |
|             | Afin d'offrir au Conseil d'Etat des outils de surveillance encore plus adéquats, nous recommandons qu'un tableau de financement prévisionnel lui soit soumis en même temps que le budget et que les tableaux justifiant de l'utilisation des réserves soient joints aux comptes lors de leur approbation.   |          |
| <b>3.2.</b> | <b>Observation N°4.3. du rapport N° 00-18</b> .....   | <b>6</b> |
|             | <i>« Définition du coût effectif total lié à l'activité de promotion des zones industrielles »</i>  |          |
|             | Dans cette observation, nous recommandons de faire apparaître dans la comptabilité de la Fondation le coût d'opportunité lié au financement des dotations immobilières de l'Etat. Actuellement, ce coût est assumé par l'Etat et n'apparaît pas dans les comptes de la Fondation. Pour faire suite à notre rapport, la Fondation a formalisé un document (présenté en annexe 7) qui explicite le coût d'opportunité supporté actuellement par l'Etat. A terme, ces coûts devront être effectivement supportés par la FTI et seront donc enregistrés en charges dans le compte d'exploitation de cette dernière. |          |
| <b>3.3.</b> | <b>Observation N°4.1. du rapport N° 00-19</b> .....   | <b>7</b> |
|             | <i>« Amortissements et activation des dépenses à caractère d'investissement »</i>   |          |
|             | Conformément à la recommandation N° 4.1 de notre rapport sur les comptes 1999, les dépenses à caractère d'investissement relatives au mobilier et à l'informatique ont été activées au bilan et ont été amorties. Cependant, nous constatons qu'un taux d'amortissement uniforme a été appliqué (20 %). Nous recommandons que la distinction entre les différents éléments à amortir soit faite, conformément à l'article 1 du règlement sur les taux et catégories d'amortissement (D 1 05.03).  |          |
| <b>3.4.</b> | <b>Observation N°4.2. du rapport N° 00-19</b> .....   | <b>7</b> |
|             | <i>« Tenue des inventaires »</i>  |          |
|             | Conformément à notre observation, la FTI tient actuellement un inventaire. Nous avons cependant constaté que ce dernier ne se rapporte qu'aux biens portés à l'actif du bilan de la Fondation. Nous recommandons que la Fondation tienne un inventaire incluant l'ensemble des biens en sa possession, y compris les biens qui n'apparaissent plus à l'actif de son bilan.  |          |

### Résumé des observations (suite)

3.5	<b>Observation N°4.3. du rapport N° 00-19</b> .....	8
	<i>« Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat »</i>	
	L'an passé, nous relevions une différence entre le solde du compte de l'Etat enregistrant les dotations immobilières à la FTI et le solde ressortant du bilan de la Fondation. Cette problématique est toujours pendante. Sa résolution concerne le service de la comptabilité générale de l'Etat qui nous a répondu que <i>« la régularisation de cette différence sera faite d'entente avec le DEEE et le DAEL »</i> .	
	<b>Nouvelles observations</b>	
4.	<b>Observations</b> .....	9
4.1	<b>Comptabilisation des débiteurs de l'Etat</b> .....	9
	Afin de respecter le principe d'échéance, nous recommandons que les débiteurs de l'Etat, actuellement gérés de manière extra-comptable, soient comptabilisés dans les comptes de l'Etat au 31 décembre de chaque exercice lors des écritures de boucllement. Le cas échéant, une provision pour débiteurs douteux devra également être constituée dans les comptes de l'Etat.	
4.2.	<b>Provisions diverses</b> .....	10
	Nous recommandons que la « provision pour risques locatifs » soit évaluée de manière à couvrir uniquement les risques effectifs de pertes sur débiteurs au 31 décembre.	
4.3.	<b>Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier</b> .....	11
	Nous avons constaté que le fonds de renouvellement est utilisé pour le financement d'investissements de renouvellement mais également pour le financement de nouvelles acquisitions, constructions. Nous recommandons que les caractéristiques des attributions au fonds de renouvellement soient clarifiées et que la nécessité d'ouvrir des fonds spécifiques répondant aux besoins de la FTI soit analysée.	
	<b>Position de l'audit</b>	
	<i>Les positions de l'audit et du département figurent dans le corps du rapport.</i>	

#### Distribution :

- *Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures*  
M. Carlo Lamprecht, conseiller d'Etat (4)
- *Département des finances*  
Mme Micheline Calmy-Rey, conseillère d'Etat (4)
- *Conseil d'Etat*  
M. Carlo Lamprecht, président (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*  
Mme Salika Wenger, présidente (1)
- *Commission des finances du Grand Conseil*  
M. Philippe Glatz, président (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*  
M. Jean-Daniel Delley, président (1)

**1. Objet et étendue du contrôle**

Les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après FTI) arrêtés au 31 décembre 2000 nous ont été présentés en vertu de l'article 5, alinéa 1, lettre c de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques.

Ces comptes sont contrôlés par la compagnie fiduciaire et d'informatique COFIDA S.A., mandatée par le Conseil d'administration de la Fondation.

Dans son rapport du 19 mars 2001, l'organe de contrôle, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

Les opérations de contrôle que nous avons effectuées sont mentionnées dans le programme de contrôle qui fait partie de nos notes de travail.

**2. Coût du présent rapport**

L'inspection cantonale des finances a consacré 49 heures et demie pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

Ceci représente un coût de F 4'970.-- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.

### 3. Suite donnée aux observations de nos précédents rapports

#### 3.1. Observation 4.1 du rapport N° 00-18

##### « Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds »

###### *Instruments de contrôle et de surveillance*

Lors de la répartition du bénéfice 2000, et pour la première fois, la Fondation nous a informés qu'elle n'a plus appliqué la règle de répartition du bénéfice des « 2/3 »<sup>1</sup> ; règle qu'elle avait utilisée jusqu'en 1999. Ce changement de méthode découle de la recommandation N° 4.1 de notre rapport N° 00-18 qui préconisait que les attributions aux fonds soient déterminées selon les besoins effectifs de la Fondation et réalisées avant le calcul de la part de bénéfice revenant à l'Etat de Genève.

Nous relevons également que cette méthode de répartition, qui laisse à la Fondation une plus grande latitude de gestion, nécessite une surveillance plus importante de la part des instances du canton.

Nous rappelons que selon les statuts de la FTI, celle-ci est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat. De ce fait, le budget d'exploitation, le budget d'aménagement et de construction, le bilan, les comptes et le rapport de gestion de la Fondation sont soumis chaque année à son approbation.

Pour que le Conseil d'Etat puisse assurer pleinement sa mission de surveillance « a priori », nous recommandons qu'un *tableau de financement prévisionnel* (accompagné de commentaires) soit dressé et soumis à ce dernier lors de l'approbation du budget. Ce tableau permettra de motiver les dotations aux fonds de renouvellement et au fonds d'acquisition de terrains. Il devra exposer les prévisions concernant l'évolution de la liquidité, les activités d'investissement par objet ainsi que les mesures de financement et permettre alors au Conseil d'Etat de se prononcer sur les attributions annuelles aux fonds.

Il s'agira également de fournir au Conseil d'Etat le tableau de financement lors de l'approbation des comptes annuels afin de lui donner la possibilité de comparer, a posteriori, les investissements qui ont été réalisés en regard de ceux prévus.

---

<sup>1</sup> Règle de principe qui prévoyait la répartition du bénéfice ainsi : un tiers revenant à la FTI et deux tiers revenant à l'Etat de Genève

**3.1. Observation 4.1 du rapport N° 00-18 (suite)****« Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds » (suite)**

Nous rappelons que les informations fournies au Conseil d'Etat doivent lui permettre de s'assurer, entre autres, que l'utilisation des moyens mis à disposition de la FTI est conforme aux objectifs que le canton se fixe en matière de promotion des zones industrielles. Ces données doivent également permettre de s'assurer qu'il n'y a pas de thésaurisation de capitaux au sein de la Fondation. Il ne s'agit donc pas de lier la Fondation à sa planification quant aux choix stratégiques de ses investissements.

***Position de la Fondation des terrains industriels***

*Les documents demandés par l'ICF ont été présentés et approuvés par les Conseils de la FTI dans le cadre du Budget 2001 ainsi que des comptes 2000. La Fondation ne voit aucune objection à ce que ces documents soient remis à l'usage exclusif du Conseil d'Etat.*

***Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures***

*Le département n'a pas de commentaire particulier.*

**3.2. Observation N°4.3. du rapport N° 00-18****« Définition du coût effectif total lié à l'activité de promotion des zones industrielles »**

Dans cette observation, nous recommandions de faire apparaître dans la comptabilité de la Fondation le coût d'opportunité (ou coût de financement) lié au financement des dotations immobilières de l'Etat. Actuellement, ce coût est assumé par l'Etat et n'apparaît pas dans les comptes de la Fondation. Pour faire suite à notre rapport, cette dernière a formalisé un document (dont les données sont présentées en annexe 7) qui explicite le coût d'opportunité supporté actuellement par l'Etat. Ce document a été dressé afin de donner une image de ce que serait le résultat de la Fondation si elle supportait le coût du capital fourni par l'Etat. A terme, ces coûts devront être effectivement supportés par la FTI et seront donc enregistrés en charges dans le compte d'exploitation de cette dernière.

**3.2. Observation N°4.3. du rapport N° 00-18 (suite)**

**« Définition du coût effectif total lié à l'activité de promotion des zones industrielles » (suite)**

***Position de la Fondation des terrains industriels***

*Comme convenu lors de la séance de travail du 27 septembre 2000, la Fondation ne s'oppose pas à la comptabilisation du coût d'opportunité, dès lors qu'elle ne nuit pas à la politique d'investissement ainsi qu'à la compétitivité des prix appliqués par la FTI. L'application de ce coût d'opportunité à la FTI devra recueillir l'approbation des Conseils de la Fondation et du DEEE.*

***Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures***

*Le département n'a pas de commentaire particulier.*

**3.3 Observation N°4.1. du rapport N° 00-19**

**« Amortissements et activation des dépenses à caractère d'investissement »**

Conformément à la recommandation N°4.1 de notre rapport sur les comptes 1999 de la Fondation, les dépenses à caractère d'investissement relatives au mobilier et à l'informatique ont été activées au bilan et ont été amorties. Cependant, nous constatons qu'un taux d'amortissement uniforme a été appliqué (20 %). Or, ce taux ne fait pas la distinction entre les différentes catégories d'actifs mentionnées dans le règlement sur les taux et catégories d'amortissement (D 1 05.03).

De ce fait, nous recommandons que la distinction entre les différents éléments à amortir soit faite conformément à l'article 1 du règlement précité.

***Position de la Fondation des terrains industriels***

*La Fondation adaptera les taux concernés lors du bouclage des comptes 2001.*

***Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures***

*Le département n'a pas de commentaire particulier.*

**3.4 Observation N°4.2. du rapport N° 00-19**

**« Tenue des inventaires »**

Nous avons relevé que la Fondation ne tenait plus d'inventaire de ses biens mobiliers depuis quelques années et recommandons qu'elle prenne les mesures nécessaires afin que l'inventaire des biens mobiliers et informatiques soit à nouveau tenu.

**3.4 Observation N°4.2. du rapport N° 00-19 (suite)****« Tenue des inventaires » (suite)**

Nous avons été informés que la Fondation a mis en œuvre notre recommandation en constituant un inventaire. Ce dernier porte sur les biens portés à l'actif du bilan. A cet égard, nous rappelons que l'objectif de la tenue d'un inventaire à jour est d'assurer une protection du patrimoine de la Fondation. En effet, l'inventaire permet, entre autres, de connaître la valeur des différents biens possédés, leurs caractéristiques et de savoir où ils se trouvent en empêchant ainsi la dispersion des valeurs patrimoniales de la Fondation. De plus, il est utile à la fixation des valeurs d'assurance.

Ainsi, nous recommandons que la Fondation tienne un inventaire à jour incluant l'ensemble des biens en sa possession, y compris les biens qui n'apparaissent plus à l'actif de son bilan.

***Position de la Fondation des terrains industriels***

*La FTI tiendra un inventaire détaillé de ses biens mobiliers, ce dès 2001.*

***Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures***

*Le département n'a pas de commentaire particulier.*

**3.5 Observation N°4.3. du rapport N° 00-19****« Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat »**

L'an passé, nous relevions une différence entre le solde du compte de l'Etat enregistrant les dotations immobilières à la FTI et le solde ressortant du bilan de la Fondation. Cette problématique est toujours pendante et a été relevée dans notre rapport sur le compte d'Etat 2000; figure dans le rapport départemental « finances ». Nous reprenons ci-dessous les termes de notre observation :

*« Le solde du compte 23.02.07.153.02 représente le montant des dotations immobilières de l'Etat pour la Fondation des terrains industriels de Genève. Cependant, les dotations de F 2'745'400.-- pour l'année 1999 et de F 1'423'950.-- pour l'année 2000 n'ont pas été enregistrées sur ce compte, ce qui représente une différence globale de F 4'169'350.--. Nous invitons le service de la comptabilité générale de l'Etat à corriger cette différence sur l'exercice 2001.*

***Position du département des finances***

*La régularisation de cette différence sera faite d'entente avec le DEEE et le DAEL »*

### 3.5 **Observation N°4.3. du rapport N°00-19 (suite)**

#### **« Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat » (suite)**

Au vu de ce qui précède, nous réitérons notre recommandation pour que le département des finances (DF), le département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE) et le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) prennent les mesures nécessaires à la régularisation de cette situation.

Cette observation n'appelle pas de position de la part de la Fondation des terrains industriels.

#### *Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures*

*Le DEEE se range à l'avis du département des finances.*

## 4. **Observations**

### 4.1 **Comptabilisation des débiteurs de l'Etat**

#### **Constat**

Les débiteurs de l'Etat de Genève, c'est-à-dire les débiteurs qui sont locataires ou superficiaires des biens de l'Etat, sous gestion de la Fondation, ne sont comptabilisés ni dans les comptes de la Fondation, ni dans les comptes de l'Etat. En effet, la Fondation gère ceux-ci de manière extra-comptable et comptabilise les produits de location selon le principe de caisse.

Il en résulte que les produits relatifs aux locataires/superficiaires des zones industrielles sous gestion qui n'ont pas été encaissés au 31 décembre ne sont pas enregistrés en produits sur l'exercice concerné. Cette situation ne respecte pas le principe d'échéance.

#### **Recommandation**

Afin que les produits liés à la gestion des zones industrielles appartenant à l'Etat puissent être comptabilisés sur les exercices auxquels ils se rattachent, il est nécessaire que l'Etat enregistre ses débiteurs. Dès lors, nous recommandons que les données extra-comptables relatives aux débiteurs de l'Etat de Genève soient transmises au DEEE afin qu'ils puissent être comptabilisés à l'Etat.

Au 31 décembre 2000, les débiteurs se montent à environ F 700'000.-- montant constitué essentiellement de débiteurs au contentieux. De ce fait, une provision pour débiteurs douteux devra être créée afin de couvrir le risque de non-recouvrement de ces créances.



#### 4.1 Comptabilisation des débiteurs de l'Etat (suite)

*Position de la Fondation des terrains industriels*

*Ces informations ont été remises à l'ICF sur sa demande. La Fondation a pris bonne note de ce qui précède et en informera chaque année le DEEE.*

*Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures*

*Le département n'a pas de commentaire particulier.*

#### 4.2. Provisions diverses

**Constat**

Le compte « Provisions diverses » enregistre uniquement la provision pour risques locatifs qui, au 31 décembre 2000, se monte à F 430'108,30.

Au 31 décembre 2000, le risque sur débiteurs (de la Fondation) qui ressort des listes des débiteurs en procédure de contentieux se monte à environ F 315'000.--.

La différence de F 115'000.--<sup>2</sup> couvre donc, à hauteur de 25 %, les débiteurs de la FTI hors contentieux, ce qui est particulièrement élevé.

**Recommandation**

Nous recommandons que la « provision pour risques locatifs » soit évaluée de manière à couvrir *les risques effectifs de pertes sur débiteurs* au 31 décembre.

**Position de la Fondation des terrains industriels**

*La provision pour risques locatifs a été fixée par les Conseils de la Fondation à 5 % des recettes locatives annuelles. Or, à fin 2000, la couverture effective se monte à 3.30 %. La FTI considère la couverture actuelle comme nécessaire, compte tenu de la situation financière instable de certains débiteurs, qui à ce jour ne figure pas dans notre contentieux.*

**Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures**

*Le DEEE rejoint l'avis de la FTI.*

---

<sup>2</sup> Différence entre la provision de F 430'000.-- et le contentieux de F 315'000.--.

#### **4.3 Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier**

##### ***Constat***

En 2000, un montant d'environ F 2,2 millions a été attribué au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier.

Comme nous le mentionnons dans nos précédents rapports, les attributions ne suivent pas de règles particulières en ce sens qu'il n'existe pas de procédure ni de règlement relatifs à ce fonds autre que les statuts de la Fondation.

Dès lors, nous avons constaté que le fonds de renouvellement est utilisé pour le financement d'investissements de renouvellement mais également pour le financement de nouvelles acquisitions et constructions.

##### ***Recommandation***

Nous recommandons que les caractéristiques des attributions au fonds de renouvellement soient clarifiées. En outre, pour plus de clarté, nous proposons que soient séparées du fonds de renouvellement les attributions nécessaires au financement de nouvelles acquisitions et constructions.

##### ***Position de la Fondation des terrains industriels***

*La FTI utilise les fonds à sa disposition tels qu'ils sont définis dans ses statuts. Une adaptation de ceux-ci sera proposée ultérieurement par la FTI.*

##### ***Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures***

*Le DEEE se range à l'avis de l'ICF en ce qui concerne la réalisation d'un règlement et de procédures relatives à l'utilisation de ce fonds de renouvellement.*

#### 4.4 Signatures autorisées

##### **Constat**

Nous avons constaté sur les attestations de relations commerciales des comptes bancaires<sup>3</sup> de la Fondation que les signataires étaient autorisés de manière individuelle. Nous rappelons qu'un système de contrôle interne adéquat suppose la mise en place de signatures collectives pour l'ensemble des relations commerciales.

##### **Recommandation**

Nous recommandons dès lors, que des signatures collectives à deux soient prévues rapidement pour l'ensemble des comptes de la Fondation.

##### **Position de la Fondation des terrains industriels**

*Les personnes autorisées à signer sont :*

- Carlo Lamprecht
- Pierre Müller
- Patrick Coïdan
- Jean Opérial
- Michel Urben
- Walter Spinucci

*Ces personnes disposent de signatures individuelles jusqu'à CH 50'000.-- et à deux au-delà de CHF 50'000.--, valables auprès de la BCGE et de l'UBS SA.*

*En ce qui concerne Postfinance, seules des signatures collectives à deux leurs ont été octroyées, cet organisme n'acceptant que les signatures individuelles ou collectives.*

*L'intégralité des paiements est effectuée par traitement électronique. Pour ce faire, la procédure suivante a été mise en place. Tout d'abord, les ordres de paiement sont signés par M. Moeschinger accompagné d'un membre du Conseil de direction. Ensuite, MM. Philippe Moeschinger et Jean-Manuel Mourelle signent collectivement à deux le fichier électronique auprès de la BCGE, l'UBS SA et Postfinance.*

##### **Position du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures**

*Le DEEE se range à l'avis de la FTI.*

---

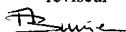
<sup>3</sup> Le compte de La Poste prévoit des signatures collectives

**5. Suites attendues au rapport**

Notre rapport contient des observations ainsi que les positions de l'audité et du département. En conséquence, nous n'attendons pas de réponse du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures à propos des observations susmentionnées, si ce n'est d'éventuels commentaires complémentaires, en particulier en ce qui concerne les solutions envisagées ou déjà mises en œuvre.

## INSPECTION CANTONALE DES FINANCES

M. BUSSIEN  
réviseur



V. TACHE  
r viseuse



G. BORDOGNA  
directeur

**Annexes :**

- I Bilan au 31 décembre 2000
- II Compte d'exploitation et de profits et pertes pour l'exercice 2000  
(période du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2000)
- III Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31 décembre 2000
- IV Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2000
- V Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2000
- VI Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat 2000
- VII Calcul du coût d'opportunité présenté par la FTI au 31 décembre 2000

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

## CAROUGE (GE)

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2000

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2000	31.12.1999
	Frs	Frs
<b>ACTIF</b>		
1.) Terrains	54'414'669.00	49'754'015.95
2.) Aménagements et bâtiments	62'224'736.55	61'691'899.35
3.) Débiteurs	7'245'057.69	1'115'321.01
4.) Liquidités	8'789'413.66	7'819'523.20
5.) Actifs transitoires	93'455.14	127'631.65
6.) Travaux effectués pour le compte de tiers	7'671'667.45	2'216'136.55
<b>Total de l'Actif</b>	<b>140'438'999.49</b>	<b>122'724'527.71</b>
<b>PASSIF</b>		
7.) Capital		
Fonds ordinaires	200'000.00	200'000.00
Dotations immobilières de l'Etat	43'472'034.25	42'048'084.25
	<b>43'472'034.25</b>	<b>42'048'084.25</b>
8.) Fonds de réserves		
Fonds de réserve générale	10'111'687.20	10'111'687.20
Fonds de renouvellement	15'190'237.81	12'444'527.62
Fonds d'amortissement	34'996'092.80	33'627'156.90
Fonds d'acquisition de terrains	3'540'000.00	3'200'000.00
	<b>63'838'017.81</b>	<b>59'383'371.72</b>
9.) Emprunts hypothécaires et prêts à terme fixe	<b>5'765'750.00</b>	<b>8'203'000.00</b>
10.) Avances pour travaux et recettes détenues pour le compte de tiers	7'093'748.15	1'883'577.40
11.) Créanciers divers	3'029'362.05	513'609.85
12.) Créancier "PRODOR"	0.00	5'500'000.00
12.bis) Avance LDCOM NETCENTER SA	6'353'333.40	0.00
13.) Passifs transitoires	147'448.69	126'066.00
14.) Provisions diverses	430'108.30	480'108.30
	<b>17'054'000.59</b>	<b>8'503'861.55</b>
15.) Bénéfice de l'exercice à répartir	<b>10'108'196.84</b>	<b>9'385'710.19</b>
<b>Total du Passif</b>	<b>140'438'999.49</b>	<b>122'724'527.71</b>
Cédulas hypothécaires en portefeuille	6'350'000.00	6'350'000.00

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

### CAROUGE (GE)

#### COMpte D'EXPLOITATION ET DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2000 (PERIODE DU 1ER JANVIER 2000 AU 31 DECEMBRE 2000)

*(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)*

	Budget 2000 <i>Frs</i>	2000 <i>Frs</i>	Budget 1999 <i>Frs</i>	1999 <i>Frs</i>
<b>PRODUITS</b>				
1.) Loyers immeubles	2'829'300.00	2'868'654.75	2'732'500.00	2'744'897.80
2.) Rentes et droits de superficie	6'903'400.00	7'249'239.15	6'335'600.00	6'801'077.30
3.) Loyers des terrains	185'800.00	189'383.70	187'700.00	181'684.50
4.) Taxes d'aménagement et d'exploitation	1'968'400.00	1'994'196.75	1'975'600.00	1'970'007.85
5.) Parités/surtaxes ferroviaires	133'500.00	353'306.60	133'600.00	201'631.00
6.) Loyers parkings	376'800.00	389'315.40	317'400.00	332'718.70
7.) Honoraires	721'100.00	955'272.95	766'000.00	796'292.35
8.) Produits des placements	100'000.00	406'162.66	150'000.00	112'523.92
9.) Divers	50'000.00	203'547.00	20'000.00	37'735.65
<b>Total des produits</b>	<b>18'259'300.00</b>	<b>18'609'078.96</b>	<b>12'618'400.00</b>	<b>13'178'669.07</b>
<b>CHARGES ET DOTATIONS</b>				
10.) Frais d'administration	2'239'300.00	2'144'742.02	2'052'800.00	1'936'504.87
11.) Frais d'exploitation	99'000.00	88'893.20	117'000.00	43'412.55
12.) Frais d'entretien des immeubles locatifs	567'000.00	503'420.35	589'000.00	497'632.20
13.) Frais financiers	209'000.00	148'930.15	199'600.00	71'609.56
14.) Provision pour risques locatifs	10'000.00	43'371.90	10'000.00	0.00
15.) Amortissement LDCOM NETCENTER S.A.	0.00	223'333.35	0.00	0.00
16.) Amortissements immeubles	0.00	1'348'191.15	0.00	1'243'699.70
<b>Total charges et dotations</b>	<b>3'124'800.00</b>	<b>4'500'882.12</b>	<b>2'968'400.00</b>	<b>3'792'658.88</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>10'134'500.00</b>	<b>10'108'196.84</b>	<b>9'650'000.00</b>	<b>9'385'710.19</b>

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

### CAROUGE (GE)

#### PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2000	31.12.1999
	<u>Frs</u>	<u>Frs</u>
<b>BENEFICE DISPONIBLE</b>	<b>10'108'196.84</b>	<b>9'385'710.19</b>
(à répartir)		
 <b>ATTRIBUTIONS</b>		
<i>Selon article 39 alinéa 1 et 2 des statuts de la FTI</i>		
al. 1 lettre a, au fonds d'amortissement	0.00	0.00
al. 1 lettre b, au fonds de renouvellement	2'208'196.84	2'745'710.19
al. 1 lettre c, au fonds d'acquisition des terrains industriels	1'500'000.00	340'000.00
al. 2 solde à l'état de Genève	6'400'000.00	6'300'000.00
<b>Total comme ci-dessus</b>	<b><u>10'108'196.84</u></b>	<b><u>9'385'710.19</u></b>

Cette répartition devra être ratifiée par le Conseil de direction et soumise à l'approbation du Conseil d'administration.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2000*

*Actif*

220500.153.01	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotations mobilière	200'000.--	débit
220500.153.02	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotations immobilière	39'302'684,25	débit
799100.115.01	Zones industrielles Débiteurs	652'237,70	crédit
799100.141.30	Zones industrielles Investissement Hors-GT Ouvrages de génie civil	18'351'982,15	débit
799100.141.51	Zones industrielles Investissements grands travaux Ouvrages de génie civil	14'714'145,20	débit



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2000*

**Charges**

799100.314	Entretien des immeubles	55'901,75	débit
799100.318	Honoraires, prestations de service de tiers	933'328,65	débit
799100.324	Intérêts de la dette d'investissement	1'415'000,--	débit
799100.325	Intérêts de la dette de fonctionnement	0,--	
799100.331	Amortissements ordinaires du patrimoine administratif	1'713'000,--	débit

**Revenus**

799100.426	Part perm. du patrimoine adm.	6'000'000,--	crédit
799100.427	Immeubles du patrimoine administratif	2'323'672.55	crédit

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat*

*au 31 décembre 2000*

**Dépenses**

799100.501.01	Zone industrielle du Bois-de-Bay Aménagement	0,--	
799100.501.05	Zone industrielle Meyrin-Satigny Aménagement	5'948,65	débit
799100.511.01	ZIMEYSA non reliée au rail	49'794,05	débit
799100.511.02	ZIMEYSA reliée au rail	9'329,40	débit
799100.511.03	ZIPLO	2'714'047,10	débit
799100.511.04	ZIMOGA	241'598,50	débit
799100.511.05	ZIBOBAY	0,--	
799100.511.06	ZIRIAN	0,--	

**Recettes**

799100.615.01	ZIMEYSA non reliée au rail	0,--	
799100.615.02	ZIMEYSA reliée au rail	783'210,--	crédit
799100.615.03	ZIPLO	612'988,25	crédit
799100.615.04	ZIMOGA	633'890,95	crédit
799100.631.01	Zone industrielle du Bois-de-Bay Remboursement taxes d'équipement	37'328,--	crédit

*inspection cantonale des finances*

**Calcul du coût d'opportunité 2000  
Présenté par la FTI**

	Montant	Coût d'opportunité 5% <sup>1</sup>	Valeur de dotation indexée	Coût d'opportunité de la valeur indexée
<b>Dotation d'origine (1959)</b>	F 39'302'684,25	F 1'965'134,20	F 172'991'750,--	F 8'649'587.50
<b>Dotation 1999</b>	F 2'772'400,--	F 137'270,--	F 2'745'400,--	F 137'270,--
<b>Dotation 2000</b>	F 1'423'950,--	F 71'197,50	F 1'423'950,--	F 71'197.50
<b>Total</b>	<b>F 43'472'034,25</b>	<b>F 2'173'601,75</b>	<b>F 177'161'100,--</b>	<b>F 8'858'055,--</b>

	Comptes 2000 <sup>1</sup>	Comptes 2000 avec un calcul du coût d'opportunité de 5 % sur la valeur de la dotation immobilière initiale	Comptes 2000 avec un calcul du coût d'opportunité de 5 % sur la valeur de la dotation immobilière indexée
<b>Recettes d'exploitation</b>	F 14'609'078.96	F 14'609'078.96	F 14'609'078.96
<b>Dépenses d'exploitation</b>	F 4'500'882.12	F 6'674'483.87	F 13'358'937.12
<b>Bénéfice brut réalisé</b>	F 10'108'196.84	F 7'934'595.09	F 1'250'141.84

<sup>1</sup> Lors de la facturation effective, le taux utilisé devra correspondre au coût moyen de la dette de l'Etat.

---

Genève, le 7 octobre 2002

N/réf.: 79.91.00/00 MAB/VAT/GIB/mc

**R A P P O R T**  
au  
conseiller d'Etat  
chargé du département de  
l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures  
  
relatif à la

**FONDATION POUR LES TERRAINS  
INDUSTRIELS DE GENEVE  
(FTI)**

Contrôle des comptes arrêtés au  
31 décembre 2001

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)**

Coût du contrôle

F 18'310.--

Anciennes observations non réglées

oui	non	s/o
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nouvelles observations

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

**Résumé des observations**

Anciennes observations non réglées

**3.5. Observation N° 4.1. du rapport N° 01-33***"Comptabilisation des débiteurs de l'Etat"*

Nous relevons que les débiteurs de l'Etat de Genève sous gestion de la FTI n'étaient comptabilisés ni dans les comptes de la FTI ni dans les comptes de l'Etat. La FTI a été d'accord avec notre observation. A l'heure actuelle, le département est en train de mettre en place la procédure nécessaire à leur comptabilisation dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2002.

**3.6. Observation N° 4.2. du rapport N° 01-33***"Provisions diverses"*

Nous recommandons que la "provision pour risques locatifs" soit évaluée de manière à couvrir les risques effectifs de pertes sur débiteurs au 31 décembre. En effet, au 31 décembre 2001, la "provision pour risques locatifs" est, à notre avis, surévaluée de F 200'000.-- environ.

La FTI a accepté la remarque de l'ICF. En ce qui concerne l'exercice 2001, la FTI estime que la provision est prudente en terme de gestion. Concernant l'avenir, la FTI constituera "une provision pour risques locatifs" sur la base des procédures en cours et éventuellement d'autres risques réels constatés.

**3.7. Observation N° 4.3. du rapport N° 01-33***"Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier"*

Nous recommandons que les caractéristiques des attributions au fonds de renouvellement soient clarifiées.

Afin de suivre notre recommandation, la FTI nous a informés qu'elle prévoyait de présenter ces fonds selon une ventilation plus précise afin d'en faciliter la lecture et le suivi.

Enfin, d'autres anciennes observations ne sont pas réglées à ce jour. Il s'agit des observations 4.3. du rapport N° 00-19 et 4.4. du rapport N° 01-33. Ces anciennes observations ainsi que les observations qui ont été réglées sont mentionnées au point 3. "Suite donnée aux observations de nos précédents rapports".

Nouvelles observations

**4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie**

Le 31 mai 2001, la FTI a signé avec une entreprise de la place, une promesse de constitution de droit de superficie. Par cette signature, les deux parties ont pris l'engagement irrévocable de conclure entre elles un acte de constitution d'un droit de superficie dans dix ans soit le 30 juin 2011. Selon l'acte notarié, les bâtiments existant sur la parcelle qui fait l'objet du futur droit de superficie sont repris par le superficiaire au prix de F 11'000'000.-- payable en dix annuités de F 1'100'000.-- chacune.

### Résumé des observations (suite)

#### 4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie (suite)

Nous constatons que la FTI a pris le parti de comptabiliser cette opération comme si la propriété de l'immeuble était transférée en main du superficiaire à hauteur de 1/10<sup>ème</sup> de sa valeur chaque année (soit F 1'100'000,-). La méthode comptable retenue implique que les résultats de la FTI intégreront pendant une période de 10 ans, une plus-value de l'ordre de 1/10<sup>ème</sup> de la plus-value totale alors que le résultat qui sera présenté au moment de la vente des bâtiments, soit en 2011 au plus tard, n'intégrera que la plus-value résiduelle. Vu ce qui précède nous considérons que le résultat 2001 intègre des produits comptabilisés en trop pour environ F 1'000'000,-.

Nous recommandons que la FTI comptabilise les acomptes reçus en tant que tels dans ses comptes et que la vente des bâtiments soit comptabilisée uniquement lorsque le transfert de propriété aura lieu.

Ce rapport contient d'autres observations qui ne sont pas résumées ci-dessus. Il s'agit des observations :

- 4.1. Liquidités de la fondation
- 4.3. Etudes non suivies de réalisation
- 4.4. Provision pour dépollution de terrains
- 4.5. Examen et approbation de la gestion
- 4.6. Emprunts

### Position de l'audité

#### 4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie

*La fondation est d'avis que la méthode adoptée, qui a été dictée par une approche "cash management"<sup>1</sup>, est correcte. Néanmoins, la fondation est attentive à la recommandation de l'ICF et accepte sa mise en place. Cependant, pour des questions budgétaires, cette recommandation ne saurait être mise en œuvre avant l'exercice 2003.*

*La position de l'audité concernant les autres observations se trouve dans le corps du rapport.*

### Position du département

#### 4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie

*Le département est d'accord avec la position de la FTI.*

*La position du département concernant les autres observations se trouve dans le corps du rapport.*

<sup>1</sup> Comptabilisation des produits au moment de l'encaissement.

**Distribution :**

- *Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures*  
M. Carlo Lamprecht, conseiller d'Etat (4)
- *Département des finances*  
Mme Micheline Calmy-Rey, conseillère d'Etat (6)
- *Conseil d'Etat*  
Mme Micheline Calmy-Rey, présidente (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*  
M. Pierre Froidevaux, président (1)
- *Commission des finances du Grand Conseil*  
M. Jean Spielmann, président (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*  
M. Jean-Daniel Delley, président (1)

**1. Objet et étendue du contrôle**

Les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après FTI) arrêtés au 31 décembre 2001 nous ont été présentés en vertu de l'article 5, alinéa 1, lettre c de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques.

Ces comptes sont contrôlés par la compagnie fiduciaire et d'informatique COFIDA S.A., mandatée par le Conseil d'administration de la fondation.

Dans son rapport du 14 mars 2002, l'organe de contrôle, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

Les opérations de contrôle que nous avons effectuées sont mentionnées dans le programme de contrôle qui fait partie de nos notes de travail.

Les observations du présent rapport ont fait l'objet d'un entretien final avec Messieurs Philippe Moeschinger (directeur), Jean-Manuel Mourelle (responsable de la comptabilité) et Dalmazio Lolli (COFIDA SA) en date du 29 août 2002.

**2. Coût du présent rapport**

L'inspection cantonale des finances a consacré 145 heures pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

Ceci représente un coût de F 18'310.-- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.



### 3. Suite donnée aux observations de nos précédents rapports

#### 3.1. Observation N° 4.1. du rapport N° 00-18

##### *"Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds - Instruments de contrôle et de surveillance"*

**Résumé** Afin que le Conseil d'Etat puisse assurer pleinement sa mission de surveillance, nous recommandons qu'un *tableau de financement prévisionnel* lui soit soumis lors de l'approbation du budget. Il s'agissait également de fournir au Conseil d'Etat le tableau de financement lors de l'approbation des comptes annuels afin de lui permettre de comparer les investissements qui ont été réalisés en regard de ceux prévus au budget. Ce tableau permettra de motiver les dotations annuelles aux fonds de renouvellement et au fonds d'acquisition de terrains.

##### *Positions de l'audit et du département*

*La FTI et le département ont été d'accord avec notre observation.*

**Situation actuelle** Actuellement, ces documents sont présentés au Conseil de fondation. De plus, la FTI nous a informés que ces mesures ont été mises en place dans le cadre du budget 2002, soumis pour approbation au Conseil d'Etat.

#### 3.2. Observation N° 4.1. du rapport N° 00-19

##### *"Amortissements et activation des dépenses à caractère d'investissement"*

**Résumé** Nous constatons que le règlement sur les taux et catégories d'amortissement (D 1 05.03) n'était pas appliqué concernant les postes "machines, mobilier, matériel" et "informatique".

##### *Position de l'audit*

*La FTI a été d'accord avec notre observation.*

**Situation actuelle** La FTI a pris les mesures correctives nécessaires.

**3.3. Observation N° 4.2. du rapport N° 00-19*****"Tenue des inventaires"***

Résumé Nous avons relevé que la FTI ne tenait plus d'inventaire de ses biens mobiliers.

***Position de l'audit***

*La FTI a été d'accord avec notre observation.*

Situation actuelle La FTI a pris les mesures correctives nécessaires<sup>2</sup>.

**3.4 Observation N° 4.3. du rapport N° 00-19*****"Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat"***

Résumé Nous relevons une différence entre le solde du compte de l'Etat enregistrant les dotations immobilières à la FTI et le solde ressortant du bilan de la FTI.

Le département des finances nous avait informés que la régularisation de cette différence sera faite d'entente avec le DEEE et le DAEL.

***Position du département***

*Le département a été d'accord avec le département des finances.*

Situation actuelle Cette problématique est toujours pendante. Elle a été relevée dans notre rapport sur le compte d'Etat 2001 (dans le rapport départemental "finances"). Voici les termes de notre observation :  
*"Le solde du compte 23.02.07.153.02 représente le montant des dotations immobilières de l'Etat pour la Fondation des terrains industriels de Genève. Cependant, les dotations de F 2'745'400.-- pour l'année 1999 et de F 1'423'950.-- pour l'année 2000 n'ont pas été enregistrées sur ce compte, ce qui représente une différence globale de F 4'169'350.--. Nous invitons le service de la comptabilité générale de l'Etat à corriger cette différence sur l'exercice 2002."*

Le département des finances nous a informés que cette problématique sera réglée dans le cadre de l'inventaire et de la valorisation des terrains actuellement en cours.

<sup>2</sup> Un inventaire est désormais tenu par la fondation. Précisons que nous n'avons pas réalisé de contrôle physique pour déterminer si ce dernier est conforme à la réalité.

**3.5. Observation N° 4.1. du rapport N° 01-33*****"Comptabilisation des débiteurs de l'Etat"***

Résumé Nous relevons que les débiteurs de l'Etat de Genève<sup>3</sup> sous gestion de la FTI n'étaient comptabilisés ni dans les comptes de la FTI ni dans les comptes de l'Etat.

Nous recommandons que les données extra-comptables relatives aux débiteurs de l'Etat de Genève soient transmises au DEEE en fin d'exercice afin qu'elles puissent être comptabilisées dans les comptes de l'Etat<sup>4</sup> lors du bouclage annuel.

***Position de l'audité***

*La FTI a été d'accord avec notre observation.*

***Position du département***

*Le département n'avait pas de commentaires particuliers à formuler.*

Situation actuelle A l'heure actuelle, les débiteurs ne sont pas comptabilisés dans les comptes de l'Etat mais le département est en train de mettre en place la procédure nécessaire à leur comptabilisation dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2002.

En ce qui concerne la FTI, nous recommandons qu'elle publie en annexe de ses états financiers, les débiteurs sous gestion au 31 décembre ainsi que le risque contentieux y relatif<sup>5</sup>

***Position de l'audité***

*La liste des débiteurs de l'Etat de Genève au 31 décembre 2001 a été transmise au DEEE en février 2002. Par ailleurs, la FTI intégrera des commentaires dans le cadre des observations sur les comptes au 31 décembre 2002.*

<sup>3</sup> Débiteurs qui sont locataires ou superficiaires des biens de l'Etat.

<sup>4</sup> Ainsi qu'une provision nécessaire à la couverture du risque de non-recouvrement.

<sup>5</sup> Cette recommandation est nouvelle, elle n'a donc pas encore pu être mise en œuvre par la FTI.

**3.6. Observation N° 4.2. du rapport N° 01-33*****"Provisions diverses"***

Résumé Nous recommandons que la "provision pour risques locatifs" soit évaluée de manière à couvrir *les risques effectifs de pertes sur débiteurs* au 31 décembre.

***Position de l'audité***

*La FTI nous avait répondu que la provision pour risques locatifs avait été fixée par les conseils de la Fondation à 5 % des recettes locatives annuelles et que la couverture effective se montait à 3,30 %. La FTI considérait cette couverture comme nécessaire compte tenu de la situation financière instable de certains débiteurs ne faisant pas partie du contentieux.*

***Position du département***

*Le DEEE a été d'accord avec la FTI.*

Situation actuelle Au 31 décembre 2001, la "provision pour risques locatifs" est, à notre avis, surévaluée de F 200'000,- environ. Nous recommandons à la FTI d'évaluer la provision en fonction des risques effectifs de pertes sur débiteurs au 31 décembre.

***Position de l'audité***

*La fondation accepte la remarque de l'ICF et ne va plus viser l'objectif de 5 % des recettes locatives annuelles. En ce qui concerne l'exercice 2001, la fondation estime que la provision est prudente en terme de gestion et de ce fait que le montant de F 600'000,00 est justifié.*

*Concernant l'avenir, la fondation constituera une provision pour risques locatifs sur la base des procédures en cours et éventuellement d'autres risques réels constatés. La fondation motivera la méthode retenue dans ses commentaires aux états financiers.*

**3.7. Observation N° 4.3. du rapport N° 01-33*****"Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier"***

**Résumé** Nous avons relevé que les attributions et les utilisations liées à ce fonds ne suivent pas de règles particulières en ce sens qu'il n'existe pas de procédure ni de règlement relatifs à ce fonds autre que les statuts de la FTI. Nous avons constaté que le fonds de renouvellement était utilisé pour le financement d'investissements de renouvellement mais également pour le financement de nouvelles acquisitions et constructions. Nous recommandons que les caractéristiques des attributions au fonds de renouvellement soient clarifiées. En outre, pour plus de clarté, nous proposons que soient séparées du fonds de renouvellement les attributions nécessaires au financement de nouvelles acquisitions et constructions.

***Position de l'audité***

*La FTI nous avait répondu qu'elle utilise les fonds à sa disposition tels qu'ils sont définis dans ses statuts et qu'une adaptation de ceux-ci sera proposée ultérieurement par la FTI.*

***Position du département***

*Le DEEE a quant à lui été d'accord avec notre observation.*

**Situation actuelle** Cette problématique n'a pas été réglée mais la FTI nous a informés qu'elle prévoyait de présenter ces fonds selon une ventilation plus précise afin d'en faciliter la lecture et le suivi.

**3.8. Observation N° 4.4. du rapport N° 01-33*****"Signatures autorisées"***

**Résumé** Nous avons constaté sur les attestations de relations commerciales des comptes bancaires de la FTI que les signataires autorisés avaient la signature individuelle. Nous recommandons que des signatures collectives à deux soient prévues pour l'ensemble des comptes de la FTI.

***Position de l'audité***

*La FTI nous avait répondu que les personnes concernées disposent de signatures individuelles jusqu'à CH 50'000.-- et à deux au-delà de CHF 50'000.--, valables auprès de la BCGE et de l'UBS SA. La FTI avait également précisé que l'intégralité des paiements est effectuée par traitement électronique. Pour ce faire, la procédure suivante a été mise en place. Tout d'abord, les ordres de paiement sont signés par M. Moeschinger accompagné d'un membre du Conseil de direction. Ensuite, MM. Philippe Moeschinger et Jean-Manuel Mourelle signent collectivement à deux le fichier électronique auprès de la BCGE, l'UBS SA et Postfinance.*

**3.8. Observation N° 4.4. du rapport N° 01-33 (suite)*****"Signatures autorisées" (suite)******Position du département***

*Le DEEE a été d'accord avec la FTI.*

**Situation actuelle** Nous avons été informés par la FTI que le logiciel utilisé pour les paiements électroniques imposait une double signature.

Cependant, certaines personnes disposent encore de signatures individuelles (jusqu'à F 50'000.-- et à deux au-delà de F 50'000.--), valables auprès de la BCGE et de l'UBS SA. Dès lors, nous recommandons à la FTI de prendre les mesures nécessaires afin que l'ensemble des signatures soient collectives.

***Position de l'audit***

*Le nouveau règlement intérieur de la Fondation, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, abolit les signatures individuelles. Celui-ci prévoit :*

- *Signature collective du directeur et du comptable de la Fondation, pour tous les ordres de paiements à concurrence de CHF 100'000.00, traitements du personnel et charges sociales exceptés.*
- *Signature collective du directeur et du comptable de la Fondation, pour tous les ordres de paiements relatifs aux traitements du personnel et charges sociales, à concurrence de CHF 200'000.00.*
- *Au delà des sommes précitées, la signature collective de deux membres du Conseil de direction ou signature de l'un d'entre eux avec celle du directeur ou avec celle du secrétaire des Conseils d'administration et de direction, est requise.*

*Des démarches ont d'ores et déjà été entreprises afin de modifier les cartons de signature auprès de la BCGE et de l'UBS SA.*

#### 4. Nouvelles observations

##### 4.1. Liquidités de la fondation

**Constat** La FTI a disposé de beaucoup de liquidités courant 2001. Ces dernières se montaient à environ F 15,3 millions au 31 décembre. Selon le budget de trésorerie 2002, la FTI disposera toujours de trésorerie importante pour 2002.

**Recommandation** Nous recommandons que la FTI prenne contact avec le département des finances afin de déterminer, dans le cadre de la gestion centralisée des liquidités, les mesures à prendre pour respecter l'objectif global d'amélioration de la gestion de la trésorerie que s'est fixé l'Etat de Genève.

##### *Position de l'audité*

*La FTI est d'accord avec la recommandation de l'ICF et a déjà pris contact avec le département des finances. La FTI attend la finalisation du projet à l'Etat de Genève.*

Décal de mise en oeuvre	Responsable de la mise en oeuvre
En attente du développement du projet à l'Etat de Genève.	FTI

##### *Position du département*

*Le département est d'accord avec la recommandation de l'ICF.*

#### 4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie

**Contexte** Le 31 mai 2001, la FTI a signé avec une entreprise de la place, une promesse de constitution de droit de superficie. Par cette signature, les deux parties ont pris l'engagement irrévocable de conclure entre elles un acte de constitution d'un droit de superficie dans dix ans<sup>6</sup>, soit le 30 juin 2011.

Selon l'acte notarié, les bâtiments existant sur la parcelle qui fait l'objet du futur droit de superficie sont repris par le superficiaire<sup>7</sup> au prix de F 11'000'000.-- payable en dix annuités de F 1'100'000.-- chacune. Le superficiaire disposera librement de l'immeuble dès la conclusion du contrat de superficie.

Si le futur superficiaire devait se départir de la promesse de constitution de droit de superficie, alors il abandonnera à la FTI tous les acomptes de F 1'100'000.-- déjà versés à titre de dédit, à l'exclusion de toute autre indemnité.

Les acomptes de F 1'100'000.-- sont rémunérés par la FTI. La rémunération se monte la première année à 8 % du résultat net d'exploitation de l'immeuble. La rémunération augmente de 8 % linéairement chaque année (sur le résultat net d'exploitation de l'immeuble) pour atteindre 80 % la dixième année.

Le superficiaire a la possibilité, s'il est intéressé, de louer les surfaces devenues vacantes. Dans ce cas, un contrat de bail en bonne et due forme est établi avec la FTI, aux mêmes conditions que les locataires précédents.

**Constat** La FTI a décidé de comptabiliser cette opération de la manière suivante :

- ① En 2001 : comptabilisation de l'engagement découlant de la promesse de vente en débitant un compte "*débiteur superficiaire*" et en créditant un "*compte-courant superficiaire (créancier)*" pour F 11'000'000.-- (opération neutre au bilan).
  - ② De 2001 à 2011 : comptabilisation du versement de l'acompte de F 1'100'000.-- par le superficiaire en diminution du compte "*débiteur superficiaire*" et en augmentation des liquidités et parallèlement comptabilisation des produits via une diminution du "*compte-courant superficiaire (créancier)*".
  - ③ De 2001 à 2011 : amortissement annuel de l'immeuble à hauteur de 1/10<sup>ème</sup> de sa valeur nette comptable (soit environ F 450'000.-- en 2001).
- Il découle de ce qui précède qu'en 2001, la plus-value comptabilisée se monte à F 650'000.-- (soit le montant de l'avance de F 1'100'000.-- diminué de l'amortissement de l'immeuble de F 450'000.--).

<sup>6</sup> Toutefois, dès la 5<sup>ème</sup> année, le superficiaire aura la possibilité d'exiger la signature du contrat de superficie sous certaines conditions.

<sup>7</sup> Le terme "superficiaire" est utilisé pour désigner l'entreprise qui a signé la promesse de constitution du DS. Cependant en pratique, elle ne sera superficiaire que lors de la signature effective du DS.



#### 4.2. Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie (suite)

Au vu de ce qui précède, nous constatons que la FTI ne comptabilise pas les acomptes versés comme tels. En effet, la FTI a pris le parti de comptabiliser cette opération comme si la propriété de l'immeuble était transférée en main du superficiaire à hauteur de 1/10<sup>ème</sup> de sa valeur chaque année (soit F 1'100'000,--).

**Conséquences** Comme expliqué ci-dessus, la FTI a pris l'option de comptabiliser la plus-value<sup>8</sup> sur la vente des bâtiments de manière étalée sur une période de dix ans. Or, bien que le futur superficiaire verse des acomptes annuels, la propriété du bâtiment ne passera en main du superficiaire que lors de la signature de l'acte de constitution du droit de superficie.

La méthode comptable retenue implique que les résultats de la FTI intégreront pendant une période de 10 ans, une plus-value de l'ordre de 1/10<sup>ème</sup> de la plus-value totale alors que le résultat qui sera présenté au moment de la vente des bâtiments, soit en 2011 au plus tard, n'intégrera que la plus-value résiduelle.

Vu ce qui précède nous considérons que le résultat 2001 est surévalué d'environ F 1'000'000,--.

**Recommandation** Nous recommandons que la FTI comptabilise les acomptes reçus en tant que tels dans ses comptes.

Nous recommandons que la vente des bâtiments soit comptabilisée uniquement lorsque le transfert de propriété aura lieu, soit après la conclusion de l'acte de constitution du droit de superficie. Ainsi la plus-value sera comptabilisée en une fois sur l'exercice concerné.

#### *Position de l'audit*

*Nous sommes d'avis que la méthode adoptée, qui a été dictée par une approche "cash management"<sup>9</sup>, est correcte. En effet, au vu du contrat passé avec le superficiaire, la FTI considère que le mode de comptabilisation qui a été choisi reflète la réalité.*

*Néanmoins, la FTI est attentive à la recommandation de l'ICF et accepte sa mise en place. Cependant, pour des questions budgétaires, cette recommandation ne saurait être mise en œuvre avant l'exercice 2003.*

Délai de mise en œuvre	Responsable de la mise en œuvre
2003	FTI

#### *Position du département*

*Le département est d'accord avec la position de la FTI.*

<sup>8</sup> Différence entre le prix de vente et la valeur comptable nette de l'immeuble.

<sup>9</sup> Comptabilisation des produits au moment de l'encaissement.

#### 4.3. Etudes non suivies de réalisation

**Constat** Nous avons constaté que dans certains cas, les études non suivies de réalisation n'étaient pas complètement amorties.

**Recommandation** Nous recommandons que l'ensemble des études non suivies de réalisation soient amorties en totalité comme le précise le règlement sur les taux et catégories d'amortissement (D 1 05 03).

##### *Position de l'audit*

*La FTI est d'accord avec la recommandation de l'ICF. Elle va analyser les postes qui doivent faire l'objet d'amortissements. Les frais d'études liés à la réalisation d'un parking dans la zipa (Acacias) seront intégralement amortis en 2002. Cependant, les frais d'études relatifs au projet Fimay (réalisation d'un parking en sous-sol par la FIPA et d'un centre industriel et artisanal par l'entreprise May et Cie SA), font ressortir les frais d'études relatifs à la réalisation dudit parking, construit par la suite individuellement par la FIPA.*

Délai de mise en oeuvre	Responsable de la mise en oeuvre
Bouclément 2002	FTI

##### *Position du département*

*Le département est d'accord avec la prise de position de la FTI.*

#### 4.4. Provision pour dépollution de terrains

**Constat** Selon le rapport de la fiduciaire, des expertises relatives à l'état de pollution de certains terrains ont relevé un risque partiel de pollution sur trois parcelles qui pourraient nécessiter des travaux de remise à l'état naturel. Le risque financier qui a été estimé est de F 620'000.--.

La FTI a constitué une provision afin de couvrir les risques susmentionnés pour un montant de F 300'000.-- seulement. Dès lors, cette provision est sous-évaluée de F 320'000.-- au 31 décembre 2001.

**Recommandation** Il est correct de comptabiliser des provisions pour les risques de dépollution de terrains et l'ICF abonde dans ce sens. Dès lors, afin que tous les risques connus<sup>10</sup> soit couverts, nous recommandons que la "provision pour dépollution des terrains" soit évaluée de manière à couvrir l'ensemble des risques existant au 31 décembre.

<sup>10</sup> Dont une estimation fiable est possible.

**4.4. Provision pour dépollution de terrains (suite)*****Position de l'audité***

*La FTI est d'accord avec la recommandation de l'ICF. La FTI a créé cette provision en tenant compte des risques pouvant intervenir courant 2002 en fonction d'implantations effectives. Elle fournira plus de détails quant à la création de nouvelles provisions dans son prochain bouclement.*

Délai de mise en oeuvre	Responsable de la mise en oeuvre
Bouclement 2002	FTI

***Position du département***

*Le département est d'accord avec la position de la FTI.*

**4.5. Examen et approbation de la gestion**

**Contexte** La loi sur la FTI prévoit à son article 4 que "le Conseil d'Etat soumet chaque année un rapport sur la gestion de la fondation à l'examen et à l'approbation du Grand Conseil".

**Constat** Selon nos informations, de tels rapports ne sont apparemment pas présentés au Grand Conseil.

**Recommandation** Nous recommandons que, conformément à la loi, le Conseil d'Etat soumette chaque année un rapport sur la gestion de la fondation à l'examen et à l'approbation du Grand Conseil.

***Position de l'audité***

*Cette observation n'appelle pas de commentaires particuliers de la part de la FTI*

***Position du département***

*Le département suivra la recommandation de l'ICF.*

Délai de mise en oeuvre	Responsable de la mise en oeuvre
Dès réception des comptes 2002	DEEE

#### 4.6. Emprunts

**Contexte** L'article 6, alinéa 3 des statuts prévoit que la FTI "*peut contracter des emprunts, grever ses immeubles de droits de gage, d'autres droits réels restreints ou de droits personnels et consentir des prêts garantis par hypothèques aux entreprises qui construisent sur ses terrains. Toutefois, les emprunts, la constitution de gages sur les immeubles de la fondation et l'octroi de prêts hypothécaires doivent être soumis à l'approbation préalable du Conseil d'Etat.*"

**Constat** La FTI soumet au Conseil d'Etat, dans le cadre du budget, un tableau des emprunts prévus. Cependant, ces emprunts ne sont pas approuvés formellement par le Conseil d'Etat.

**Recommandation** Nous recommandons que la FTI demande au Conseil d'Etat une approbation formelle des emprunts qu'elle prévoit de réaliser.

##### *Position de l'audité*

*La FTI prend note de cette observation. Elle présentera de manière détaillée les emprunts au Conseil d'Etat et rendra ce dernier attentif afin qu'il approuve formellement les emprunts prévus.*

Délai de mise en oeuvre	Responsable de la mise en oeuvre
Bouclément 2002	FTI

##### *Position du département*

*Le département suivra la recommandation de l'ICF.*

#### 5. Conclusion

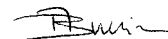
Pour autant qu'il soit tenu compte de nos observations, nous recommandons au Conseil d'Etat d'approuver les comptes de la Fondation des terrains industriels de Genève arrêtés au 31 décembre 2001.

**6. Suite attendue au rapport**

Notre rapport contient des observations ainsi que les positions de l'audité et du département. En conséquence, nous n'attendons pas de réponse du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures à propos des observations susmentionnées si ce n'est d'éventuels commentaires complémentaires en particulier en ce qui concerne les solutions envisagées ou déjà mises en oeuvre.

Concernant la mise en œuvre de nos recommandations, nous souhaitons souligner qu'il est de la responsabilité des institutions de s'assurer que les moyens engagés soient proportionnels aux risques à maîtriser ou aux erreurs à corriger (principe de proportionnalité).

## INSPECTION CANTONALE DES FINANCES



M. BUSSIEN  
réviseur



V. TÂCHE  
réviseuse



G. BORDOGNA  
directeur

**Annexes :**

- I Bilan au 31 décembre 2001
- II Compte d'exploitation et de profits et pertes pour l'exercice 2001
- III Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31 décembre 2001
- IV Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2001
- V Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2001
- VI Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat 2001

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

## CAROUGE (GE)

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2001

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2001	31.12.2000
	<i>Frs</i>	<i>Frs</i>
<b>ACTIF</b>		
1.) Terrains	55'033'999.10	54'414'669.00
2.) Aménagements et bâtiments	61'287'852.25	60'741'403.15
3.) Débiteurs	18'661'376.81	8'728'391.09
4.) Liquidités	15'269'839.11	8'789'413.66
5.) Actifs transitoires	203'111.70	93'455.14
6.) Travaux effectués pour le compte de tiers	4'364'697.60	7'671'667.45
<b>Total de l'Actif</b>	<b>154'820'876.57</b>	<b>140'438'999.49</b>
<b>PASSIF</b>		
7.) Capital		
Fonds ordinaires	200'000.00	200'000.00
Dotations immobilières de l'Etat	43'472'034.25	43'472'034.25
	<b>43'672'034.25</b>	<b>43'672'034.25</b>
8.) Fonds de réserves		
Fonds de réserve générale	10'111'687.20	10'111'687.20
Fonds de renouvellement	17'398'434.65	15'190'237.81
Fonds d'amortissement	36'508'558.20	34'996'092.80
Fonds d'acquisition de terrains	5'040'000.00	3'540'000.00
	<b>69'058'680.05</b>	<b>63'838'017.81</b>
9.) Emprunts hypothécaires et prêts à terme fixe	<b>5'311'250.00</b>	<b>5'766'750.00</b>
10.) Avances pour travaux et recettes détenues pour le compte de tiers	4'893'533.25	7'093'748.15
11.) Créanciers divers	2'179'390.70	3'029'362.05
12.) Créancier "MONTRES ROLEX S.A."	9'900'000.00	0.00
12.bis) Avance LDCOM NETCENTER SA	6'344'892.10	6'353'333.40
13.) Passifs transitoires	204'077.05	147'448.69
14.) Provisions diverses	954'004.05	430'108.30
	<b>23'475'897.15</b>	<b>17'054'000.69</b>
15.) Bénéfice de l'exercice à répartir	<b>11'003'015.12</b>	<b>10'108'196.84</b>
<b>Total du Passif</b>	<b>154'820'876.57</b>	<b>140'438'999.49</b>
Cédules hypothécaires en portefeuille	14'650'000.00	6'350'000.00

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

## CAROUGE (GE)

**COMPTE D'EXPLOITATION ET DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2001**  
**(PERIODE DU 1ER JANVIER 2001 AU 31 DECEMBRE 2001)**

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	Budget 2001	2001	Budget 2000	2000
	Frs	Frs	Frs	Frs
<b>PRODUITS</b>				
1.) Loyers immeubles	3'186'900.00	3'218'910.50	2'829'300.00	2'868'654.75
2.) Rentes et droits de superficie	8'103'900.00	7'906'064.60	6'903'400.00	7'249'239.15
3.) Loyers des terrains	153'200.00	148'383.20	185'800.00	189'383.70
4.) Taxes d'aménagement et d'exploitation	2'022'300.00	2'019'810.10	1'968'400.00	1'994'196.75
5.) Parités/surtaxes ferroviaires	209'200.00	364'497.35	133'500.00	353'306.60
6.) Loyers parkings	401'400.00	478'597.40	376'800.00	389'315.40
7.) Honoraires	971'100.00	955'447.30	721'100.00	955'272.95
8.) Produits des placements	150'000.00	451'176.21	100'000.00	406'162.66
9.) Divers	30'000.00	1'141'733.65	50'000.00	203'547.00
<b>Total des produits</b>	<b>15'228'000.00</b>	<b>16'681'620.31</b>	<b>13'268'300.00</b>	<b>14'609'078.96</b>
<b>CHARGES ET DOTATIONS</b>				
10.) Frais d'administration	2'398'000.00	2'136'364.97	2'239'300.00	2'144'742.02
11.) Frais d'exploitation	88'000.00	82'475.75	99'000.00	88'893.20
12.) Frais d'entretien des immeubles locatifs	561'000.00	580'789.50	567'000.00	503'420.35
13.) Frais financiers	435'000.00	297'587.57	209'000.00	148'930.15
14.) Provision pour risques locatifs	30'000.00	300'000.00	10'000.00	43'371.90
15.) Amortissement LDCOM NETCENTER S.A.	0.00	223'333.35	0.00	223'333.35
16.) Amortissements immeubles	1'450'000.00	1'461'054.05	0.00	1'348'191.15
17.) Provision dépollution terrains	0.00	300'000.00	0.00	0.00
<b>Total charges et dotations</b>	<b>4'962'000.00</b>	<b>5'881'605.19</b>	<b>3'124'300.00</b>	<b>4'500'882.12</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>10'266'000.00</b>	<b>10'800'015.12</b>	<b>10'144'000.00</b>	<b>10'108'196.84</b>

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

## CAROUGE (GE)

## PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2001	31.12.2000
	<u>Frs</u>	<u>Frs</u>
<b>BENEFICE DISPONIBLE</b>	<u>11'803'015.12</u>	<u>10'108'196.84</u>
(à répartir)		
 <b>ATTRIBUTIONS</b>		
<i>Selon article 39 alinéa 1 et 2 des statuts de la FTI</i>		
al. 1 lettre a, au fonds d'amortissement	0.00	0.00
al. 1 lettre b, au fonds de renouvellement	1'770'000.00	2'208'196.84
al. 1 lettre c, au fonds d'acquisition des terrains industriels	2'733'015.12	1'500'000.00
al. 2 solde à l'état de Genève	6'800'000.00	6'400'000.00
<b>Total comme ci-dessus</b>	<u>11'803'015.12</u>	<u>10'108'196.84</u>

Cette répartition devra être ratifiée par le Conseil de direction et soumise à l'approbation du Conseil d'administration.



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2001*

*Actif*

230207.153.01	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotation mobilière	200'000,--	débit
230207.153.02	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotation immobilière	39'302'684,25	débit
799100.115.01	Zones industrielles Débiteurs	421'068,10	débit
799100.141.30	Zones industrielles Investissement Hors-GT Ouvrages de génie civil	16'893'127,05	débit
799100.141.51	Zones industrielles Investissements grands travaux Ouvrages de génie civil	13'980'145,20	débit

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2001*

**Charges**

799100.314	Entretien des immeubles	73'790,80	débit
799100.318	Honoraires, prestations de service de tiers	930'745,40	débit
799100.324	Intérêts de la dette d'investissement	1'285'000,--	débit
799100.331	Amortissements ordinaires du patrimoine administratif	1'723'000,--	débit

**Revenus**

799100.426	Part perm. du patrimoine adm.	6'400'000,--	crédit
799100.427	Immeubles du patrimoine administratif	2'536'509,20	crédit

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2001*

**Dépenses**

799100.501.01	Zone industrielle du Bois-de-Bay Aménagement	0,--	
799100.511.01	ZIMEYSA non reliée au rail	955'816,40	débit
799100.511.02	ZIMEYSA reliée au rail	10'650,55	débit
799100.511.03	ZIPLO	215'159,05	débit
799100.511.04	ZIMOGA	78'825,15	débit
799100.511.05	ZIBOBAY	2'152,--	débit
799100.511.06	ZIRIAN	0,--	

**Recettes**

799100.615.01	ZIMEYSA non reliée au rail	160'338,80	crédit
799100.615.03	ZIPLO	912'743,40	crédit
799100.615.04	ZIMOGA	540'400,55	crédit
799100.615.05	ZIBOBAY	38'215,50	crédit
799100.631.01	Zone industrielle du Bois-de-Bay Remboursement taxes d'équipement	80'760,--	crédit