

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 11 janvier 2013*

## **Projet de loi**

**autorisant la cession à Palexpo SA d'un dépôt souterrain au sein de la PPE dite « extension de Palexpo » (lot PPE n° 3.02 – feuillet n° 1465-8 de la commune du Grand-Saconnex), et autorisant la conversion d'un prêt accordé à la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles en capital-actions de Palexpo SA**

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

### **Art. 1 Cession immobilière**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à céder à Palexpo SA un dépôt souterrain situé 3, route des Batailleux au Grand-Saconnex et constituant le feuillet n° 1465-8 de la commune du Grand-Saconnex (lot PPE n° 3.02 de la PPE dite « extension de Palexpo »).

<sup>2</sup> Le prix de cession est fixé à 1 850 000 F. Ce prix est acquitté en actions de Palexpo SA, par le biais d'une augmentation de capital subséquente, sur la base d'un rapport d'échange établi selon des critères d'évaluation reconnus.

### **Art. 2 Conversion de prêt**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à convertir en capital-actions de Palexpo SA le prêt de 4 843 400 F (valeur au 31 décembre 2011) consenti en faveur de la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles, et repris par Palexpo SA dans le cadre du transfert de patrimoine entre ces deux entités.

<sup>2</sup> Cette conversion fait l'objet d'une augmentation de capital subséquente de Palexpo SA sur la base d'un rapport d'échange établi selon des critères d'évaluation reconnus.

**Art. 3      Entrée en vigueur**

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **Introduction**

Ce projet de loi constitue la dernière étape de la restructuration juridique du complexe Palexpo-Arena et est en lien avec la réunion récente de ces deux structures. Il vise deux objets :

- transférer à Palexpo SA la propriété d'un dépôt appartenant formellement à l'Etat et qui se trouve dans les sous-sols du bâtiment Arena/Halle 7<sup>1</sup>, sans accès extérieur indépendant. Ce local est d'ores et déjà utilisé exclusivement pour les besoins de l'Arena et il convient de pérenniser cette affectation;
- transformer le solde d'un prêt octroyé par l'Etat à l'ancienne Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles (Arena) en capital-actions de Palexpo SA. Cette conversion permet d'éviter d'affaiblir la structure du bilan de Palexpo SA et de lui permettre de continuer à investir dans la modernisation et l'amélioration de ses infrastructures au service de notre canton.

### **Bref rappel historique**

En 2007, le Conseil d'Etat a entamé un vaste projet de restructuration du complexe Palexpo.

Pour mémoire, ce dernier était alors régi de façon particulièrement complexe par deux fondations de droit public propriétaires des bâtiments (la Fondation du Palais des expositions et la Fondation pour la Halle 6) et une fondation de droit privé – indépendante de l'Etat – pour l'exploitation du site (la Fondation Orgexpo). Sur le plan foncier la situation était également particulière : la Fondation du Palais des expositions était propriétaire du terrain et des bâtiments formant les halles 1 à 5; l'Etat bénéficiait par contre d'un droit de superficie sous lesdites halles lui permettant d'être formellement propriétaire du parking P12, dont l'exploitation était toutefois assurée par

---

<sup>1</sup> Pour être très précis, le dépôt se trouve en grande partie à la verticale de la route qui sépare le bâtiment Arena/Halle 7 et Genève Aéroport

Palexpo; les halles 6 et 7 reposaient enfin sur un droit de superficie concédé par l'Etat.

La première étape de la restructuration – concrétisée par la loi 10059 adoptée par le Grand Conseil en date du 16 novembre 2007 – a donc consisté à clarifier cette structure sur la base des principes suivants :

- réunion des trois fondations en une seule société anonyme, dont l'Etat est légalement l'actionnaire majoritaire;
- cession du terrain à l'Etat, qui concède un droit de superficie contre rémunération à Palexpo SA, à l'instar de ce qui a été pratiqué pour l'ensemble des transferts d'actifs;
- transfert, en contrepartie, par l'Etat de la propriété du parking P12 à son réel exploitant;
- conversion de divers prêts et participations (Fondation pour le tourisme, comité permanent du Salon international de l'automobile, Association de soutien à la Fédération des entreprises romandes, Etat) en capital-actions de la nouvelle société pour renforcer son assise financière.

Cette restructuration permet notamment à Palexpo SA de financer de façon autonome un vaste projet de rénovation d'un montant de l'ordre de 120 000 000 F sur un peu plus de cinq ans pour maintenir l'attractivité et la compétitivité de notre site d'exposition et de congrès dans un contexte de forte concurrence internationale.

La deuxième étape consistait, dans le cadre des grands projets d'infrastructures de la région lémanique, à obtenir du canton de Vaud une participation au développement de Palexpo SA, et cela sur la base du constat que le site génère des retombées économiques et fiscales qui débordent largement du seul territoire genevois. C'est ainsi que l'Etat de Vaud, conformément à l'accord signé avec le Conseil d'Etat genevois le 2 avril 2009, a acquis des bons de participation de la société à hauteur de 10 000 000 F.

Une troisième étape a été initiée au début de cette législature en rattachant l'Arena sous une même tutelle départementale que celle de Palexpo SA et de Genève Aéroport. Il s'agissait de permettre une vision cohérente et coordonnée de l'ensemble de ce secteur. Assez rapidement, le Conseil d'Etat est arrivé à la conclusion qu'un rapprochement entre l'Arena et Palexpo SA – qui partagent dans le cadre d'une PPE le même bâtiment formant la Halle 7 – était pertinent. Les avantages du regroupement étaient en particulier les suivants :

- il favorise l'image et la promotion d'un concept unique;
- il rationalise la gestion de l'ensemble des infrastructures des bâtiments « Palexpo » par leur intégration dans une seule et même entité;
- il permet une simplification des structures juridiques et améliore la transparence et la bonne gouvernance;
- il diminue le nombre d'acteurs dans la zone aéroportuaire;
- il facilite l'entretien et le fonctionnement des bâtiments;
- il contribue enfin à faire de Palexpo un lieu de vie pour Genève.

La Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles – fondation de droit privé et propriétaire de l'Arena – a ainsi été mise en liquidation. Par contrat du 17 novembre 2011, approuvé par l'autorité cantonale de surveillance le 28 mars 2012, elle a transféré l'ensemble de son patrimoine à Palexpo SA, contre remise d'actions de cette dernière correspondant à la valeur nette des actifs transférés. A l'issue du processus de liquidation, ces nouvelles actions de Palexpo SA reviendront à l'Etat de Genève, conformément à l'article 36 des statuts de la Fondation mixte.

### **Les objectifs du présent projet de loi**

Dans le cadre de cette troisième étape de la restructuration du complexe Palexpo-Arena, il s'avère encore opportun de procéder à d'ultimes ajustements. Ceux-ci nécessitent toutefois l'approbation du Grand Conseil, raison pour laquelle notre Conseil vous soumet le présent projet de loi.

#### ***Transfert à Palexpo SA d'un local de dépôt***

Le bâtiment qui forme la Halle 7 et l'Arena est juridiquement une propriété par étage (PPE). Il se trouve que l'Etat – lors de la constitution de cette PPE – a conservé la propriété d'un lot de copropriété qui correspond à un local d'entreposage situé au 2<sup>e</sup> sous-sol d'une superficie de 960 m<sup>2</sup>. Ce local, sans accès extérieur indépendant, est relié par un monte-charge arrivant directement dans la salle de l'Arena et est en réalité utilisé depuis l'origine pour les besoins de celle-ci, en particulier pour l'entreposage de divers équipements scéniques, ainsi que de divers matériaux et outillages indispensables à son activité. L'Arena n'a d'autre part jamais payé de loyer pour la mise à disposition de ce dépôt.

Manifestement, la situation juridique ne reflète pas la réalité opérationnelle. L'Etat n'a que faire de ce dépôt dont il est propriétaire, alors que parallèlement l'Arena en a un besoin impératif. Un transfert de propriété

à Palexpo SA – désormais propriétaire de l'Arena – s'impose en bonne logique. Conformément à l'article 80A, alinéa 1 de notre Constitution, ce transfert doit toutefois formellement être approuvé par le Grand Conseil.

Une expertise externe a été réalisée en date du 19 juin 2011 qui conclut à une valeur du lot de copropriété concerné de 1 850 000 F. C'est cette valeur qui est retenue comme prix de cession dans le présent projet de loi. Toutefois, plutôt qu'un paiement du prix en espèces par Palexpo SA, le Conseil d'Etat souhaite que celui-ci soit réglé par le biais d'une augmentation de capital à due concurrence, dont les nouvelles actions reviendront à l'Etat. En effet, compte tenu des lourds investissements (près de 120 000 000 F) auxquels Palexpo SA doit faire face seul pour moderniser et adapter son infrastructure – en particulier la fermeture du solde de la plateforme de la Halle 6 sur l'autoroute (23 000 000 F) –, un paiement en espèces poserait des problèmes très importants de financement qui mettraient en péril le programme de rénovation pourtant indispensable pour préserver la compétitivité de notre site d'exposition et de congrès. Pour l'Etat, la solution proposée est d'autre part totalement neutre pour son bilan, un actif (actions supplémentaires de Palexpo SA) venant simplement se substituer à un autre (lot de copropriété) pour des valeurs identiques.

### ***Conversion du solde d'un prêt octroyé par l'Etat en capital-actions de Palexpo SA***

En 2004, alors que l'Arena était en proie à de très importantes difficultés financières, l'Etat de Genève a été amené à prêter à la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles une somme de 7 062 000 F. Par convention du 8 juin 2006, les modalités de ce prêt ont été précisées : il portait intérêt à 3% l'an et devait être remboursé à raison de 353 100 F par année sur une durée de 20 ans. Au 31 décembre 2011, il reste ainsi un solde de ce prêt à hauteur de 4 843 400 F.

Dans le cadre du transfert de patrimoine intervenu entre la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles et Palexpo SA, c'est donc aujourd'hui cette dernière entité qui est formellement débitrice de l'Etat à due concurrence.

Comme indiqué ci-dessus, cette dette – et l'obligation de remboursement qu'elle engendre – péjore la qualité du bilan de Palexpo SA et sa capacité à financer son vaste programme d'adaptation et de modernisation du complexe, à l'heure où la concurrence internationale se fait de plus en plus vive dans le secteur des foires et expositions. Or, il faut garder à l'esprit que Palexpo SA

est un puissant vecteur de retombées économiques et fiscales pour l'ensemble de notre région (616 millions de francs de retombées économiques globales et 40 millions de francs de retombées fiscales estimées en 2011).

C'est pourquoi le Conseil d'Etat vous propose de convertir ce prêt en capital-actions de Palexpo SA, ce qui permet d'éviter les problèmes susmentionnés. Pour le bilan de l'Etat cette solution est également neutre puisqu'un actif en remplace un autre. Seule la perte d'intérêts sur le solde du prêt a un impact sur le compte de fonctionnement de l'Etat. Celle-ci est toutefois limitée puisque pour l'année 2012, elle s'élèverait à 145 302 F au taux de 3% retenu. Pour les années ultérieures, ce montant aurait forcément diminué au gré des remboursements prévus. Au vu de l'importance de Palexpo SA pour notre canton, cette renonciation paraît clairement supportable aux yeux du Conseil d'Etat.

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

Annexes :

- 1) *Préavis technique financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 4) *Expertise immobilière du 19 juin 2011 du dépôt souterrain, constituant le feuillet n° 1465-8 de la commune du Grand-Saconnex (lot PPE n° 3.02 de la PPE dite « extension de Palexpo »)*
- 5) *Convention de remboursement de prêts du 8 juin 2006*



REPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENEVE

## PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

*Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le département de la solidarité et de l'emploi.
- **Objet** : Projet de loi autorisant la cession à Palexpo SA d'un dépôt souterrain au sein de la PPE dite "extension de Palexpo" ainsi que la conversion d'un prêt accordé à la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacle en capital-actions de Palexpo SA
- **Rubrique(s) concernée(s)** :  
12211001 "Prêts conventionnés au PF" (bilan, PF), 42200300 "Intérêts des prêts" (résultat)  
14040000 "Bâtiments" (bilan, PA), 14551000 "Participations/Entreprises privées/Cercle consolidation" (bilan, PA)  
12111001 "Titres Palexpo" (bilan, PF)
- **Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet** :  
- Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.  
- **Remarque(s)** : Sous l'angle financier, le projet de loi prévoit que l'Etat convertisse le lot de copropriété et le prêt octroyé à la Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacle (ci-après: la Fondation) en une participation au capital-actions de Palexpo SA (compte tenu du transfert de patrimoine intervenu entre la Fondation et Palexpo SA). Ces opérations sont neutres sous l'angle du bilan de l'Etat, à l'exception de la perte d'intérêts sur le prêt accordé.

(en millions de francs)	Avant PL 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des charges de fonctionnement</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	0.15	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des revenus de fonctionnement</b>	0.15	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net de fonctionnement</b>	(0.15)	-	-	-	-	-	-	-	-

- **Inscription budgétaire et financement** : Les reclassements d'actifs sont des opérations non monétaires qui ne donnent pas lieu à des inscriptions au budget des investissements.
- **Annexes au projet de loi** : Préavis technique financier, planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus, planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle, Expertise immobilière du 19 juin 2011, convention de remboursement de prêt du 8 juin 2006.
- **Remarque(s)** : Les valeurs comptables au 31 décembre 2011 sont appelées à être réactualisées au jour de la cession et de la conversion du prêt. La loi sur le Palais des Expositions de Genève (10059) prévoit le transfert au patrimoine financier du solde du capital-actions supérieur à 51% qui se trouve au patrimoine administratif (art.16).

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) pour les charges et les revenus de fonctionnement, au manuel de comptabilité publique MCH2 pour les dépenses et les recettes d'investissement, et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 15 novembre 2012

Signature du responsable financier :

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le projet de loi, son exposé des motifs et ses annexes en date du 23 octobre 2012 et les tableaux financiers en date du 8 novembre 2012.

### 2. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le : 15 novembre 2012

Visa du DF :

*E. Khadi Khadi*  
Eve Vaisade Khadi

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi autorisant la cession à Palexpo SA d'un dépôt souterrain au sein de la PPE dite "extension de Palexpo", ainsi que la conversion d'un prêt accordé à la fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles en capital-actions de Palexpo SA

## Projet présenté par le DSE

	Avant PL 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (meubler, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] (intérêts (voir, énergie, combustibles), congés, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédommagement collectivité publique (352) Provision [339] (prévoir la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des liens, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	145'302	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, financements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	145'302	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Retour sur investissement (pour les projets informatiques)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT</b> (charges - revenus - retour sur investissement)	-145'302	0	0	0	0	0	0	0	0
Remarques : Ce projet de loi n'a qu'un impact limité sur le compte de fonctionnement de l'Etat (perte d'intérêts). En fonction des tranches annuelles de remboursement du prêt, les intérêts perçus étaient appelés tendanciellement à se réduire et devaient disparaître en 2026.									
Signature du responsable financier : 									
Date : 15 novembre 2012									





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
 Département des constructions et des technologies de l'information  
 Secrétariat général

DCTI  
 Case postale 22  
 1211 Genève 8

SG	AIGLE:		
Ech. <input type="checkbox"/>	AR <input type="checkbox"/>	CG	<input type="checkbox"/>
15 JUL. 2011			
Pour info LDA/			
Pour traitement CG			
PLSG <input type="checkbox"/>	Noje <input type="checkbox"/>	En parler <input type="checkbox"/>	

Département de la solidarité et de l'emploi  
 M. Christian Goumaz  
 Secrétaire général  
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 14  
 1211 Genève 3

N/réf.: PAG/PV/sd  
 Dossier traité par Mme Pascale Vuillod-Tel.022.546.61.94

Genève, le 12 juillet 2011

**Concerne : PPE Extension de Palexpo  
 lot PPE n°3.02, feuillet n°1465-8 appartenant à l'Etat de Genève**

Monsieur le Secrétaire général,

Lors de notre aimable rencontre du 13 avril dernier, nous avons décidé de procéder à une expertise immobilière de la valeur du dépôt souterrain sis 3 route des Batailleux au sous-sol de l'Arena.

J'ai le plaisir de vous transmettre ci-joint cette expertise qui conclut à une valeur vénale de cet objet de Frs. 1'850'000.--.

En cas d'intérêt de Palexpo à l'acquisition de ce bien, je vous invite à prendre contact directement avec M. Pascal Chobaz, directeur des opérations foncières au n° 022.546.60.50.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Secrétaire général, mes meilleures salutations.

Pierre Alain Girard  
 Secrétaire général adjoint

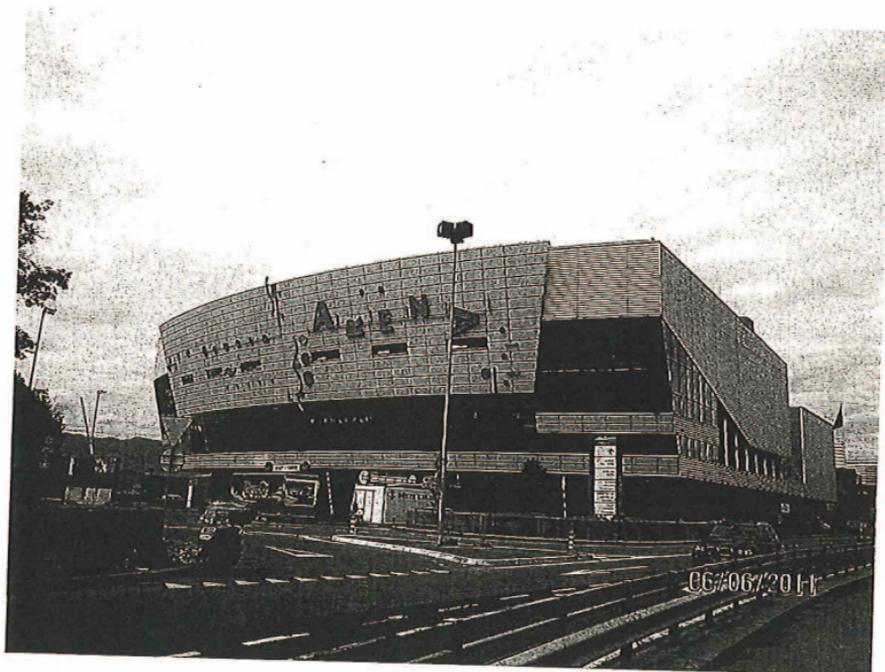
P.A.G.

Annexe : mentionnée

Pierre-Antoine RIEBEN  
Architecte dipl. EPFZ-SIA, Expert immobilier  
5, chemin des Aulx à 1228 plan-les-Ouates Genève  
TT : 022 823 24 50, Fax : 022 823 24 57, E-Mail : parieben@bluewin.ch

## **EXPERTISE IMMOBILIERE**

Dépôt souterrain  
3, Route des Batailleux  
Grand-Saconnex  
GE

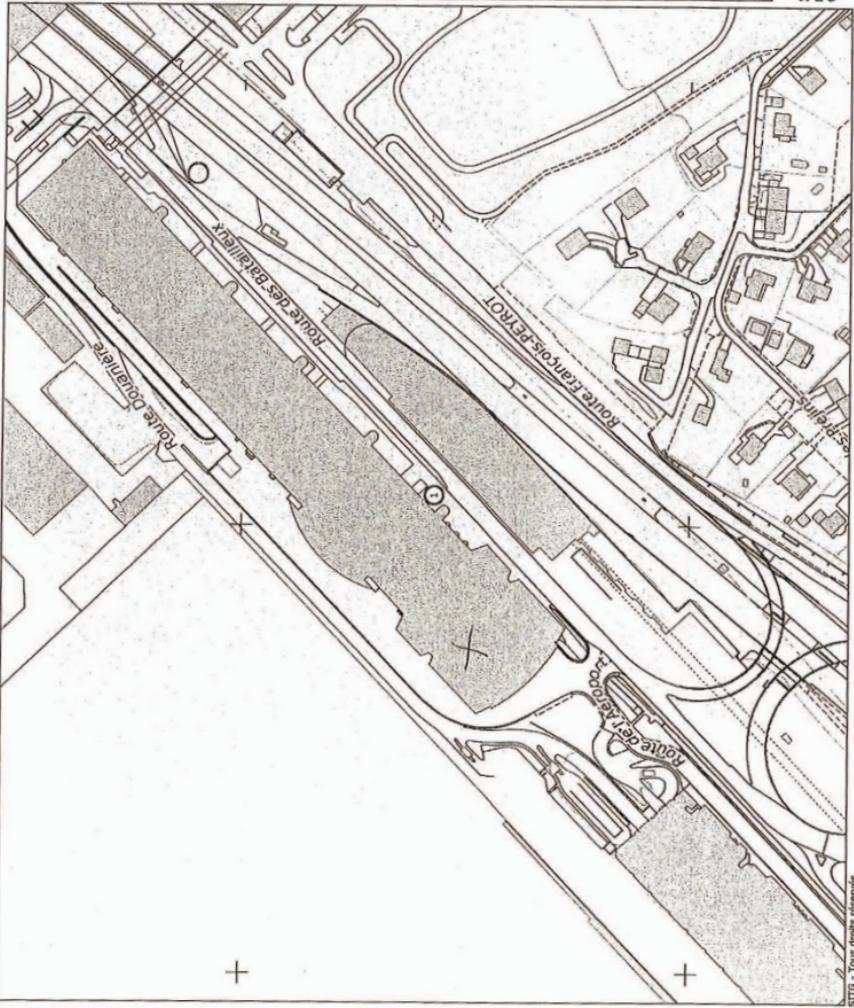


LEGENDE  
Plans officiels



SISTÈME D'INFORMATION  
DU TERRITOIRE  
GÉNOVOIS

CARTE PRINCIPALE    Echelle 1:2'500



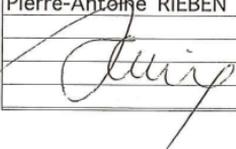
SITG - Tous droits réservés

Pierre-Antoine RIEBEN, architecte dipl. EPFZ-SIA  
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève

Expertise 190611  
Page N° 1

## EXPERTISE IMMOBILIERE

Adresse	3, Rte des Batailleux, Grand-Saconnex GE (bâtiment ARENA)
Propriétaire	Etat de Genève
Superficiaire	Etat de Genève (lot PPE N° 3.02, feuillet N° 1465-8)
Mandant	Direction des Opérations Foncières de l'Etat de Genève
	M. Pascal CHOBASZ, directeur

<b>Cadastre</b>	<b>Affectation :</b>
Relevé en date du 19 04 11	<input type="checkbox"/> Immeuble de logements
Parcelle : N° 1315, surface 1'306'763 m2	<input type="checkbox"/> Villa contiguë
	<input type="checkbox"/> Appartement PPE
	<input type="checkbox"/> Immeuble commercial
	<input type="checkbox"/> Immeuble logements et commerces
	<input type="checkbox"/> Hôtel, pension
Feuilles 20,27,31,32,33,34,35,36,37,38	<input type="checkbox"/> Exploitation agricole
Commune : Grand-Saconnex GE	<input type="checkbox"/> Terrain nu
Section :	<input type="checkbox"/> Bâtiment artisanal et administratif
	<input type="checkbox"/> Maison de village
<b>Registre foncier</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Dépôt
<input type="checkbox"/> Pas de servitudes majeures	<b>Date de construction :</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Servitudes, voir observations	1996
	<b>Date de rénovation :</b>
<b>Etat locatif :</b>	
Selon estimation de l'expert	<b>Etat d'entretien :</b>
	<input type="checkbox"/> Excellent
<b>Zone légale :</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bon
****	<input type="checkbox"/> Moyen
	<input type="checkbox"/> Insatisfaisant
<b>PLQ :</b>	<input type="checkbox"/> Voir observations
	<b>Date de l'expertise :</b>
	19 juin 2011
<b>Remarques :</b>	<b>Date de la visite :</b>
	06 juin 2011
	<b>L'expert :</b>
	Pierre-Antoine RIEBEN
	

Pierre-Antoine RIEBEN, architecte dipl. EPFZ-SIA  
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève

Expertise 190611  
Page N° 2

#### VALEUR INTRINSEQUE (VPPE) EN L'ETAT

Dépôt N° 3.02	m2	960	x	1'925	CHF	1'848'000
y compris la copropriété des escaliers desservant le 2ème sous-sol						
y compris l'usage du monte-charge						
Total						1'848'000
Total arrondi						1'850'000

#### VALEUR DE RENDEMENT (VR) EN L'ETAT

Etat locatif : Selon estimation						
Dépôt N° 3.02	m2	960	x	120	CHF	115'200
			x		CHF	
			x		CHF	
			x		CHF	
			x		CHF	
Total état locatif brut					CHF	115'200
Charges selon estimation	%	- 12	x	115'200	CHF	-13'824
Intérêts sur travaux	%	- 6	x	0	CHF	0
Subventions					CHF	0
Total état locatif net					CHF	101'376
Taux de capitalisation admis	%	5.50			CHF	1'843'200
Valeur de rendement arrondi						1'845'000

#### VALEUR VENALE (VV) EN L'ETAT

La Valeur Vénale (VV) est estimée comme suit :	
VV = Valeur de Rendement	
Valeur Vénale	1'845'000
Valeur Vénale arrondie :	1'850'000

#### Appréciation de la qualité générale du bien :

- X Bon  
 O Moyen  
 O Mauvais

Pierre-Antoine RIEBEN, architecte dipl. EPFZ-SIA  
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève

Expertise 190611  
Page N° 3

#### MISSION CONFIEE A L'EXPERT

Estimation de la valeur vénale ce jour et en l'état.  
Estimation sous réserve de l'existence d'éléments d'appréciation  
contraignants ou péjorants non portés à la connaissance de l'expert.

#### CADASTRE ET REGISTRE FONCIER

DDP N° 1465 Grand-Saconnex, s'exerant sur une surface de 28'977 m2 sur la  
parcelle N° 1315

Propriétaire : 21 feuillets PPE

Mentions : Règlement de la PPE

Annotations : Non connu

Servitudes :

- Diverses servitudes n'affectant pas la qualité du bien objet de la  
présente estimation.

Bâtiment N° 1823, salle de spectacle, surface au sol : 22'007 m2

Bâtiment N° 1825, dépendance souterraine, surface au sol : 1'005 m2

Feuillet N° 1465-8 (objet de la présente estimation) :

Part de copropriété : 11.92 o/oo

Lot PPE N° 3.02 : Dépôt au 2ème sous-sol  
Surface PPE : 960 m2

Mentions : Règlement de la PPE

Annotations :

- Modification du droit de préemption légal du superficiant  
- Suppression du droit de préemption légal du superficiaire  
- Préemption en faveur de la PPE

Servitudes :

- En Droit : Maintien et usage d'un monte-charge.

#### AMENAGEMENT

La parcelle est située en zone aéroportuaire

#### SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Situation à proximité immédiate de l'Aéroport International de Genève, de  
l'autoroute et de la gare CFF de l'Aéroport.  
Centre-ville de Genève rive-droite à env. 5 km

Pierre-Antoine RIEBEN, architecte dipl. EPFZ-SIA  
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève

Expertise 190611  
Page N° 4

#### DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DE LA PROPRIETE

Il s'agit d'un grand local à usage de dépôt situé au 2ème sous-sol.  
Le local est desservi par un monte-charge 5 t débouchant sur l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée et par deux cages d'escalier.  
Le local présente une hauteur moyenne sous plafond d'env. 4.0 m

Le local 3.02 dispose de l'usage du monte-charge par le biais d'une servitude inscrite au feuillet 1465-8, les escaliers sont une copropriété pour 1/3 du feuillet N° 1465-8.

Le local est actuellement à disposition de l'ARENA qui y stocke des équipements scéniques ainsi que divers matériaux et outillages indispensables à son activité.

Selon la régie Edouard BRUN en charge de la gestion, l'ARENA ne paie actuellement aucun loyer pour l'usage du local N° 3.02

Le local 3.02 étant attribué à l'Etat de Genève par ailleurs propriétaire du fonds, il n'y a pas de paiement de rente foncière du droit de superficie.

Selon la direction de l'ARENA, représentée par M. Jean-Pierre SIMONIN, l'usage du local N° 3.02 est vital pour l'exploitation de l'ARENA. Par ailleurs, la location du local N° 3.02 à un tiers serait une source de conflit dans la mesure où le monte-charge est utilisé en permanence par l'ARENA.

La construction date de 1996 selon estimation.

Au vu du bon état apparent d'entretien et au vu de la simplicité de la construction, le taux moyen de vétusté-obsolescence peut être estimé à env. 5 %

#### Construction :

Description de la construction seulement au niveau du 2ème sous-sol

Radier, murs contre terre et dalles en béton armé.

Ventilation mécanique des locaux.

Equipement électrique correspondant à l'usage des locaux.

Monte-charge capacité 5 tonnes.

Sortie de secours. Détection incendie.

Escaliers en béton.

#### Description du dépôt N° 3.02 :

Local d'un seul tenant situé au 2ème sous-sol.

Accès par un monte charge de 5 tonnes débouchant à l'extérieur et par un dégagement desservi par deux cages d'escalier.

Hauteur moyenne sous-plafond estimée à 4.0 m

Sol revêtu de résine. Murs et plafonds bruts.

Pierre-Antoine RIEBEN, architecte dipl. EPFZ-SIA  
5, chemin des Aulx à 1228 Plan-les-Ouates Genève

Expertise 190611  
Page N° 5

#### VALEUR VENALE ADMISE PAR L'EXPERT

Il s'agit d'un grand dépôt bien situé et desservi par un grand monte-charge.

Comme évoqué plus haut, il semble vital pour l'exploitation de l'ARENA que ce local reste à sa disposition; par ailleurs, au vu de l'usage intense du dit monte-charge par l'ARENA, il semble difficile que le dépôt puisse-t-être valablement utilisé par un tiers sans que cela ne crée de conflits. Il semble donc qu'il y ait une convergence d'intérêt pour que la propriété de ce local soit transférée à l'ARENA.

Après la visite des lieux, après consultation des documents du Registre Foncier et selon ce qui précède, l'expert estime pour ce bien la Valeur Vénale suivante :

**VALEUR VENALE EN L'ETAT : CHF 1'850'000.-**  
**(un million huit cent cinquante mille francs)**

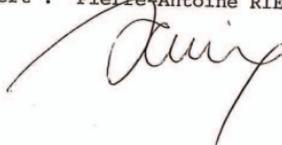
La valeur vénale estimée correspond à un rendement brut de l'état locatif estimé d'env. 6.2 % et à un rendement net d'env. 5.5 %

L'expert prend pour référence les documents qu'il a reçu du mandant. Ceux-ci sont censés être corrects, complets et intéresser le bien à expertiser à la date de la donnée de mission. Si l'expert mentionne des servitudes, mentions ou annotations du Registre Foncier, il ne peut garantir que celles-ci soient exhaustives, de par sa profession, l'expert-architecte n'a pas qualité pour les interpréter. Sans autorisation écrite du débiteur, l'expert n'a pas accès au gages qui pourraient grever le bien à expertiser, par voie de conséquence, il est dispensé de les mentionner. L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise.

Toute modification ultérieure d'une donnée quelconque, notamment celle provenant d'une fluctuation du marché, d'une fluctuation du taux hypothécaire ou d'une modification de l'état locatif a pour conséquence d'influencer les montants estimés, ceux-ci doivent alors impérativement être actualisés. Les informations sur lesquelles peut s'appuyer l'expert et qui sont fournies par des tiers tels que des fonctionnaires ou des régisseurs sont réputées sûres elles n'engagent pas la responsabilité de l'expert.

Plan-les-Ouates le 19 juin 2011

L'Expert : Pierre-Antoine RIEBEN





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.06.2011

---

Commune:	Grand-Saconnex (26)		
Immeuble No:	1465	Type: DDP	Surface(m2): 29015
Plan(s) No(s):	20 21 27 32 33 34 35 36 37 38		
Nom Local(ocaux):	Aéroport - Arena Aéroport - fret		
Concerné le(s) immeuble(s):	2107		

---

BATIMENT(S)

No: 1824	Surface (m2 sur parcelle): 1	Surface totale (m2): 1
Destination:	Instal. tech. élec. SIG	

---

No: 1823	Surface (m2 sur parcelle): 22077	Surface totale (m2): 22077
Destination:	Halle d'exposition	
Adresse(s):	Route des Basilleux 3 Voie-des-Traz 40	

---

BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)

No: 1827	Surface (m2 sur parcelle): 1967	Surface totale (m2): 1967
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	

---

No: 1828	Surface (m2 sur parcelle): 1999	Surface totale (m2): 1999
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	

---

No: 1825	Surface (m2 sur parcelle): 1005	Surface totale (m2): 1005
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	

---

No: 1826	Surface (m2 sur parcelle): 54	Surface totale (m2): 54
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	

---

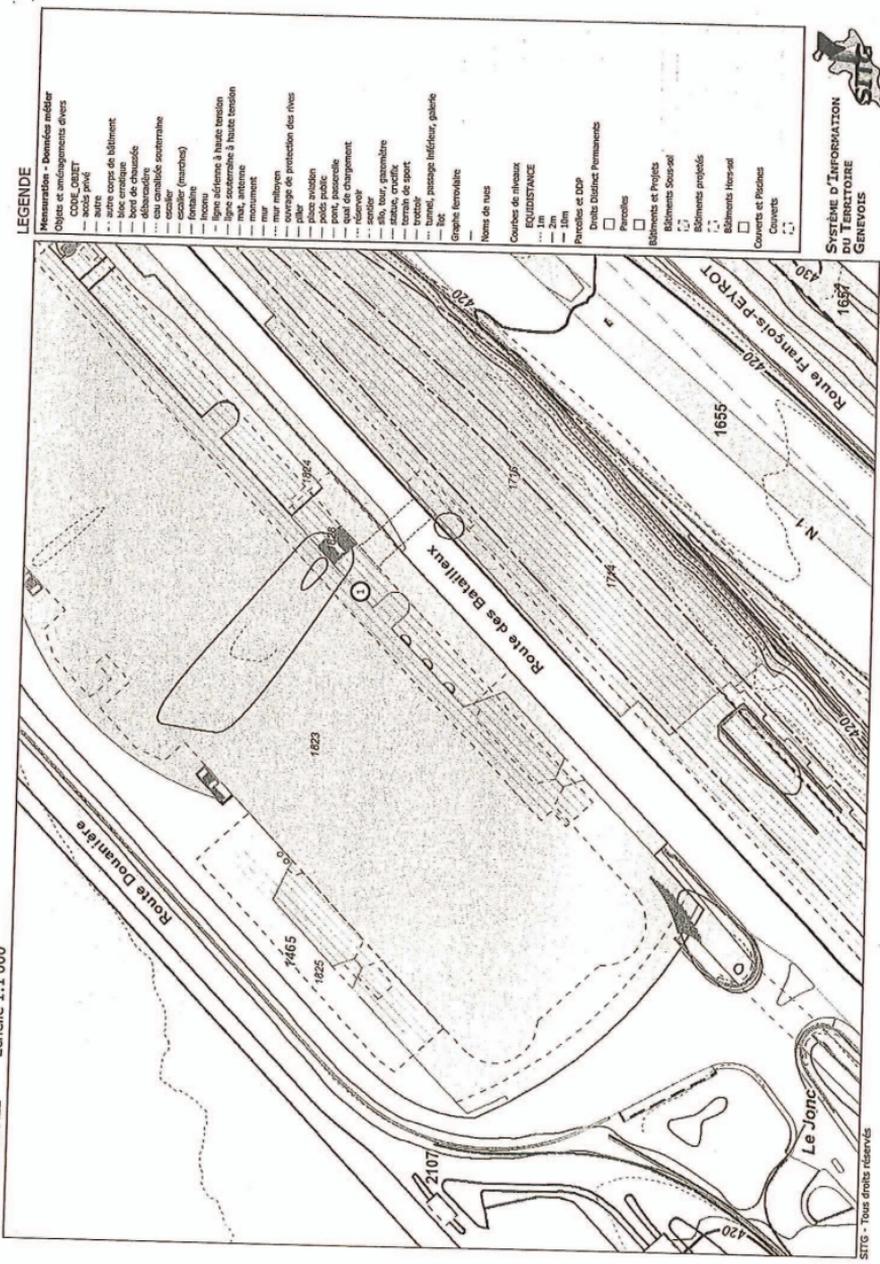
ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 26/1465

BANQUE MIGROS SA (MIGROS BANK AG), Siège ZÜRICH  
ETAT DE GENEVE, Siège GENEVE  
FONDATION DES PARKINGS, Siège GENEVE

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:1'000



Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Grand-Saconnex/1465

Bien-fonds: DDP Grand-Saconnex/1465

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6623 Grand-Saconnex

Numéro d'immeuble: 1465

DDP: 14.04.1997 2566 DDDP (Type A) Superficie au 31.12.2077, ID.2004/007635, 7695  
A la charge de Grand-Saconnex/1654

Nom local:

Surface: 28'977m2; Mensuration Officielle

Part de surface grevée:

Bâtiment(s): Halle d'exposition, No 1823, 22'077m2

Voie-des-Traz 40, 1218 Le Grand-Saconnex

route des Batailleux 40, 1218 Le Grand-Saconnex

Installation technique électricité SIG, No 1824, 1m2

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No 1825, Surface totale 1'005m2  
(souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No 1826, Surface totale 54m2  
(souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No 1827, Surface totale 1'967m2  
(souterraine)

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No 1828, Surface totale 1'999m2  
(souterraine)

Immeuble de dépendance:

Observation(s): Cahier de PPE (2566 du 14.04.1997)

### Propriété

PPE Grand-Saconnex/1465-1 pour 189.338/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-2 pour 159.888/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-3 pour 0.366/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-4 pour 0.597/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-5 pour 0.704/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-6 pour 1.898/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-7 pour 2.429/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-8 pour 11.92/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-9 pour 203.226/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-10 pour 422.64/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-11 pour 0.72/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-12 pour 0.112/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-13 pour 1.552/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-14 pour 0.332/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-15 pour 0.771/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-16 pour 0.507/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-17 pour 0.691/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-18 pour 0.871/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-19 pour 0.036/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-20 pour 0.116/1000

PPE Grand-Saconnex/1465-21 pour 1.286/1000

### Mentions

14.04.1997 2566

Règlement PPE, ID.2004/062680

### Servitudes

14.04.1997 2566

C (Type C) Passage à pieds et pour tous véhicules, ID.2004/007806, 7830  
En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

14.04.1997 2566

C (Type A) Emplètement d'un pilier de soutien, ID.2004/007807, 7831  
En faveur de Grand-Saconnex/1654

14.04.1997 2566

D (Type A) Emplètement d'un local ventilation, ID.2004/007808, 7832  
A la charge de Grand-Saconnex/1654

14.04.1997 2566

C (Type C) Passage public pour piétons, ID.2004/007809, 7833  
En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

14.04.1997 2566

C (Type C) Passage public pour piétons, ID.2004/007810, 7834  
En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !  
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Grand-Saconnex/1465-8

Bien-fonds: PPE Grand-Saconnex/1465-8

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6623 Grand-Saconnex

Numéro d'immeuble: 1465-8

Immeuble de base: DDP 26/1465

Quote-part: 11.92/1000

Droit exclusif: 3.02 local

Immeuble de dépendance: PPE 26/1465-3 pour 1/3

PPE 26/1465-4 pour 1/3

Observation(s): Cahier de PPE voir immeuble de base

### Propriété

Propriété individuelle

ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

14.04.1997 2566, Attribution

### Mentions

14.04.1997 2566

Règlement PPE, ID.2004/062680

### Servitudes

14.04.1997 2566

D (Type F) Maintien et usage d'un monte-charge, ID.2004/007805, 7829

A la charge de Grand-Saconnex/1465-9

### Charges foncières

Aucune

### Annotations (Droit de profiler des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

14.04.1997

2566

Modification du droit de préemption légal du superficiant, ID.2004/062707

Primé par Servitude, ID.2004/007805

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007806, (Type C) Passage à pieds et pour tous véhicules sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007807, (Type A) Emplètement d'un pilier de soutien sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007808, (Type A) Emplètement d'un local ventilation sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007809, (Type C) Passage public pour piétons sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007810, (Type C) Passage public pour piétons sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007811, (Type C) Passage public pour piétons et véhicules sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

14.04.1997

2566

Suppression du droit de préemption légal du superficiaire, ID.2004/062709

14.04.1997

2566

Préemption en faveur de la PPE, ID.2004/062710

Primé par Servitude, ID.2004/007805

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007806, (Type C) Passage à pieds et pour tous véhicules sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007807, (Type A) Emplètement d'un pilier de soutien sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007808, (Type A) Emplètement d'un local ventilation sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007809, (Type C) Passage public pour piétons sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007810, (Type C) Passage public pour piétons sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Servitude, ID.2004/007811, (Type C) Passage public pour piétons et véhicules sur DDP Grand-Saconnex/1465

14.04.1997

2566

Primé par Annotation, ID.2004/062707

14.04.1997

2566



- 25 -

3.10	rampe	2e s-s	23 m <sup>2</sup>	0,213
4.02	musée	1er s-s	6'977 m <sup>2</sup>	75,107
5.06	local	1er s-s	378 m <sup>2</sup>	4,054
5.22	escalier	1er s-s	25 m <sup>2</sup>	0,235
6.04	entrée	r-d-c	171 m <sup>2</sup>	2,299
<u>local annexe :</u>				
2.13	fosse de pompage	2e s-s	69 m <sup>2</sup>	0,766

**dont il dépendra :**

la copropriété pour une moitié (1/2) des locaux immatriculés au feuillet 1465 No 6 regroupant les parties privatives :

- 1.06, monte-charge aux 3e & 2e s-s, de 57 m<sup>2</sup>,
- 2.12, monte-charge au 2e s-s, de 31 m<sup>2</sup>,
- 3.11, monte-charge au 2e s-s, de 31 m<sup>2</sup>,
- 4.10, monte-charge au 1er s-s, de 31 m<sup>2</sup>,
- 5.24, monte-charge au 1er s-s, de 31 m<sup>2</sup>,
- 6.05, monte-charge au r-d-c, de 35 m<sup>2</sup>,
- 7.08, monte-charge au niveau 7, de 31 m<sup>2</sup>,
- 8.06, monte-charge au niveau 8, de 31 m<sup>2</sup>,
- 9.05, monte-charge au niveau 9, de 31 m<sup>2</sup>.

**5.- Attribution à l'Etat de Genève**

Les locaux ci-après désignés sont attribués en pleine et exclusive propriété à l'ETAT DE GENEVE, savoir les parties privatives suivantes :



- 26 -

Feuillet RE	Lot	Description	Niveau	Surface	Valeur en millièmes
1465 No 8	3.02	local	2e s-s	960 m <sup>2</sup>	11,920

**dont il dépendra :**

a.- la copropriété pour un tiers (1/3) des locaux immatriculés aux feuillets 1465 No 3 regroupant les parties :

- 1.03 escalier aux 3e+2e s-s de 14 m<sup>2</sup>;
- 2.03 escalier au 2e s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 3.03 escalier au 2e s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 4.03 escalier au 1er s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 5.03 escalier au 1er s-s de 14 m<sup>2</sup>,

b.- la copropriété pour un tiers (1/3) des locaux immatriculés aux feuillets 1465 No 4 regroupant les parties :

- 1.04 escalier aux 3e+2e s-s de 14 m<sup>2</sup>;
- 2.04 escalier au 2e s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 3.04 escalier au 2e s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 4.04 escalier au 1er s-s de 14 m<sup>2</sup>,
- 5.04 escalier au 1er s-s de 47 m<sup>2</sup>,

**CESSIONS**

Les copropriétaires-superficiaires se consentent mutuellement tous abandons et cessions de propriété aux fins de réaliser les attributions ci-dessus convenues.

# Plan de repartition des locaux

Page : 10

Barimens : 1823-1825)

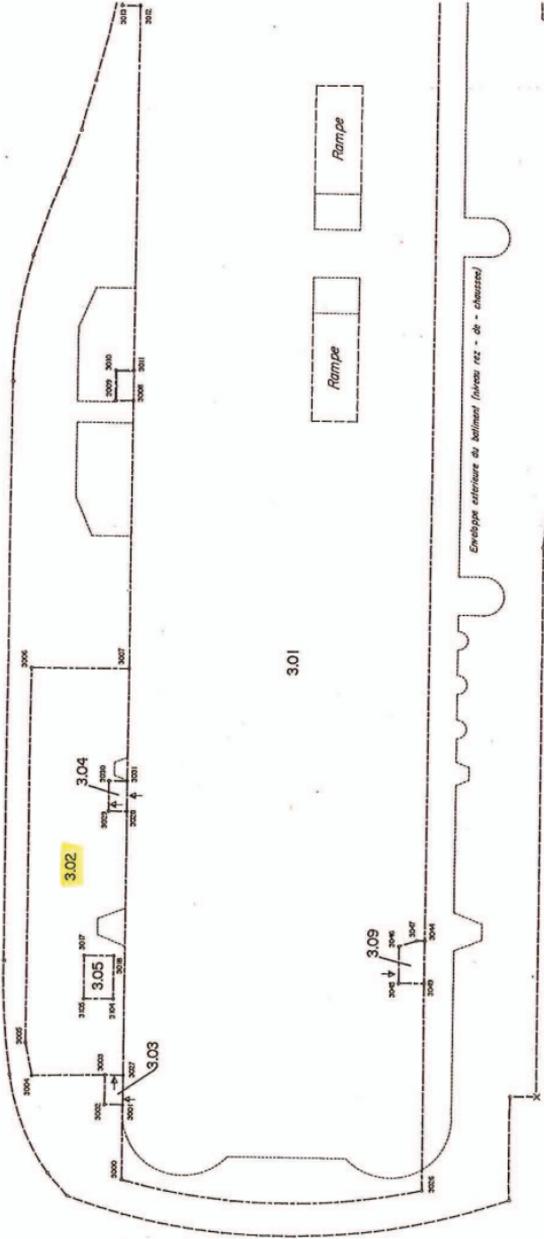
Niveau : 3

2e Sous-Sol

Echelle:500



13/15



Axe 16

Route des Bat

Axe 1

**HKD GEOMATIQUE SA**  
Ingénieurs Géomètres Officiels

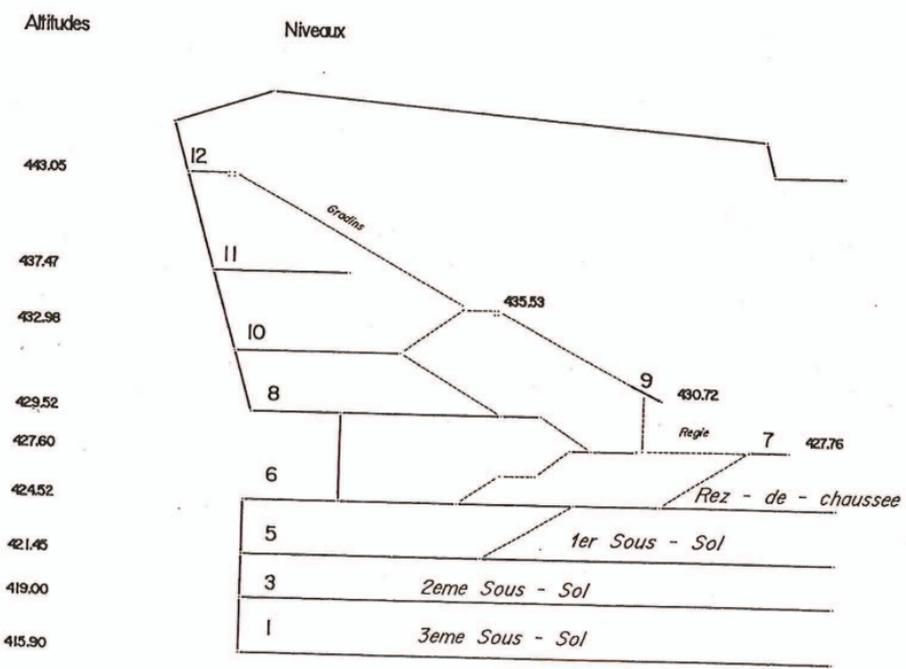
# Elevation / Profil en long

Page : 4

Batiments : 1823-(1828)

Niveaux : 1 - 12

Echelle 1:250



Remarque : L' altitude indiquee est celle du point le plus bas de chaque niveau

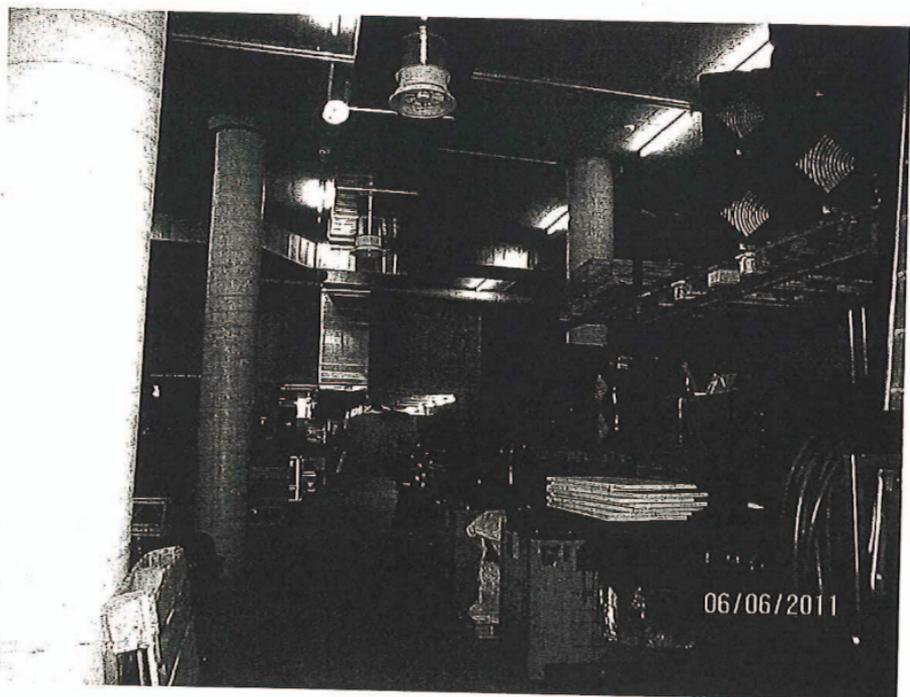
**HKD GEOMATIQUE SA**

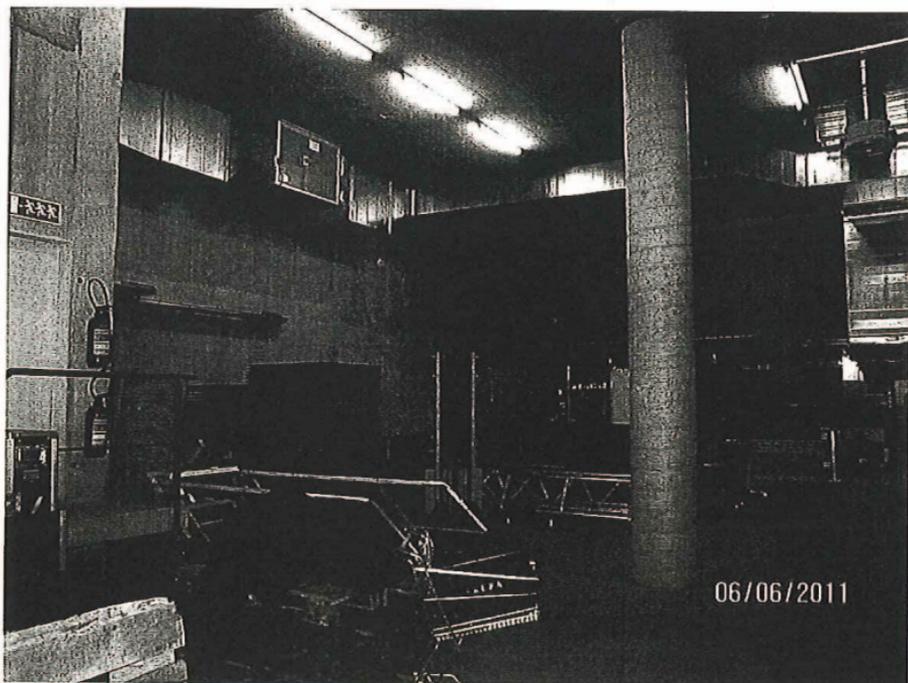
Ingenieurs Geometres Officiels

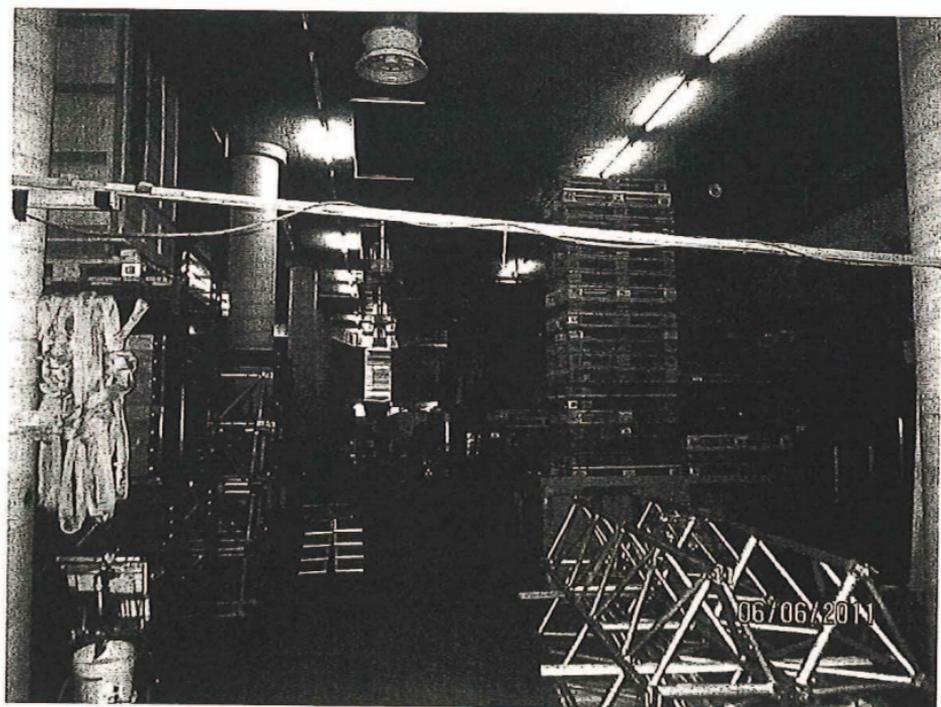
28 Octobre 1996

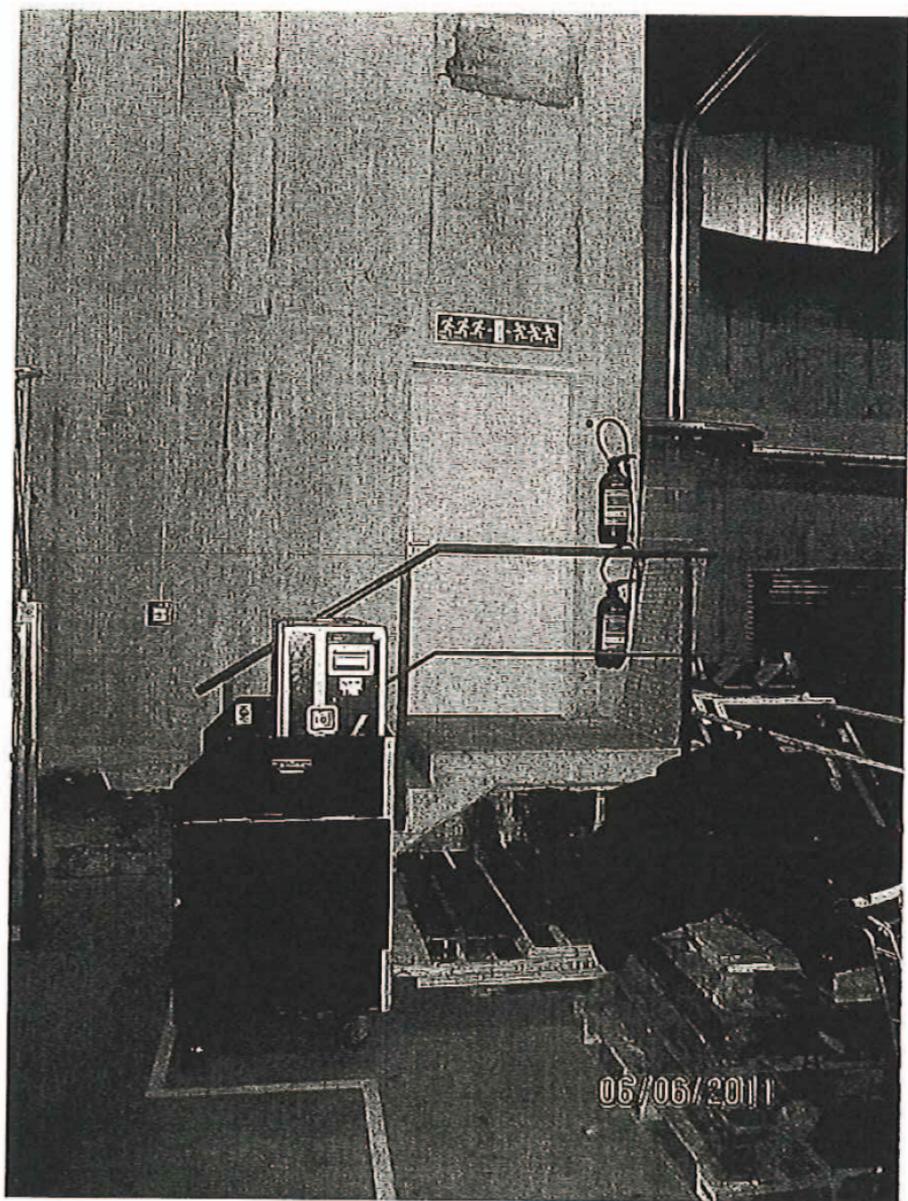
Ch. de la Caroline 20 CH-1213 Petit-Lancy Tel. 022 792 33 89











**CONVENTION DE REMBOURSEMENT**  
**DE PRETS**

entre

**l'Etat de Genève** (ci-après : le créancier)

d'une part,

et

**La Fondation mixte pour la création d'une salle polyvalente de spectacles** (ci-après : la société débitrice)

d'autre part

**Préambule**

Par suite d'opérations de financement et d'assainissement, le créancier a octroyé les prêts suivants à la société débitrice :

1. Prêt « travaux de sécurité » pour le financement des travaux de mise en conformité aux normes de sécurité	CHF	431'114.59
2. Prêt « assainissement » pour le financement de reprise de dettes détenues par divers entités de droit privé, dans le cadre de l'opération d'assainissement réalisée durant l'année 2004	CHF	7'062.000.00
Soit un total de	CHF	<u>7'493'114.59</u>

Les prêts susmentionnés sont actuellement régis par les conditions suivantes :

- Prêt « travaux de sécurité », selon convention du 7 juin 2002  
Intérêts calculés au taux de 5% par année, payables annuellement au 31 décembre, payés la dernière fois pour l'échéance du 31 décembre 2005, sans clause de remboursement
- Prêt « assainissement », selon convention du 9 novembre 2004  
Intérêts calculés au taux de 3% par année, payables trimestriellement au 12 février, 12 mai, 12 août et 12 novembre, payés la dernière fois pour l'échéance du 12 novembre 2005, sans clause de remboursement

\* \* \* \* \*

Compte tenu de ce qui précède, les parties conviennent, comme suit, des modalités de remboursement des prêts sus désignés.

#### Article 1.

Le prêt « travaux de sécurité » s'élevant à la somme en capital de CHF 431'114.59 sera remboursé dans son intégralité en date du 30 juin 2006. Les intérêts échus calculés pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2006, soit CHF 10'777.85, seront également payés à la même échéance. Ces paiements seront effectués en mains du créancier, sur son compte n° C775.00.69 auprès de la Banque Cantonale de Genève (IBAN CH98 0078 8000 C077 5006 9).

#### Article 2.

Le prêt « assainissement » s'élevant à la somme en capital de CHF 7'062'000.00, continuant à porter intérêts au taux de 3% par année, sera remboursé à raison de CHF 353'100 par année sur une durée de 20 ans.

Les intérêts ainsi que les remboursements seront exécutés le 12 novembre de chaque année, par un versement en mains du créancier, sur son compte n° C775.00.69 auprès de la Banque Cantonale de Genève (IBAN CH98 0078 8000 C077 5006 9), soit un total de CHF 564'960 pour le premier paiement prévu le 12 novembre 2007.

#### Article 3.

Dans la mesure de ses possibilités financières, la société débitrice conserve toute latitude pour effectuer un remboursement supérieur au montant indiqué à l'article 2 ci-dessus.

Si la société débitrice désire faire usage de cette possibilité, elle en préavisera le créancier au minimum trois mois avant l'échéance annuelle du 12 novembre en lui indiquant le montant additionnel qu'elle s'engagera à rembourser à cette date.

**Article 4.**

Cette convention déploie ses effets pour une durée de 21 ans (vingt-et-un ans).

**Article 5.**

La présente convention annule et remplace les conventions relatives au prêt « travaux de sécurité » datée du 7 juin 2002 et au prêt « assainissement » datée du 9 novembre 2004.

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est au siège de la société débitrice.

Ainsi fait à Genève, le 8 juin 2006

pour le créancier :



l'Etat de Genève

pour la société débitrice :



La Fondation mixte pour la  
création d'une salle polyvalente  
de spectacles