

Date de dépôt : 8 février 2021

Rapport

de la commission de l'économie chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève pour l'année 2019

Rapport de M. Jean-Marc Guinchard

Mesdames les députées,
Messieurs les députés,

Le présent rapport a été traité lors de deux séances de la commission de l'économie, l'une en présence physique des membres, l'autre en vidéoconférence, respectivement les 14 septembre 2020 et 1^{er} février 2021.

La présidence a été assumée avec efficacité par Monsieur le député Thierry Cerutti.

Le procès-verbal a été tenu avec précision et clarté par M^{me} Camille Zen-Ruffinen.

Nos remerciements à tous deux.

Séance du 14 septembre 2020

Audition de MM. Guy Vibourel, président de la FTI, et Juan Garda, directeur financier

Le président accueille les invités et leur rappelle le sujet de leur audition.

M. Vibourel souhaite parler rapidement de la gouvernance de la FTI. Il y a eu un an et demi de feu tourmenté. Il rappelle l'arrivée de la nouvelle directrice générale qui est tombée malade début novembre 2019. Un nouveau directeur général va venir dès le 1^{er} octobre 2020. Il a tout de même fonctionné, mais cela a compliqué les choses, en plus de la crise sanitaire. Il indique que, dès décembre 2019, il a succédé au président *ad interim* et

depuis lors il assiste les membres de la direction pour avancer sur l'ensemble de la gouvernance et la stratégie de développement de la FTI.

M. Garda indique que 2019 a été constante par rapport à 2018. Il a mis quelques particularités en exergue (le chiffre d'affaires par exemple). Sur le chiffre d'affaires quasi constant, il ajoute que les indexations sont récurrentes et abaissent le chiffre d'affaires. Au niveau des acquisitions, il indique que l'année n'a pas permis de grosses acquisitions. Il remarque que le niveau d'endettement a baissé. Il relève le niveau important de liquidités, ce qui a engendré des intérêts négatifs sur 2019 de l'ordre de 200 000 francs. Il explique cela par la promesse d'acquisition faite avec l'Etat en 2015 et qui a été repoussée. Il doit attendre que cela entre en force pour pouvoir réaliser la promesse. Il ajoute que la particularité, au-delà du volume des affaires, est qu'il y a eu l'entrée en force de la norme IRF16, soit le fait de prendre des choses en leasing et de ne pas enregistrer des charges de bail, mais d'amortir le bien en considérant qu'il leur appartient (remboursement d'une dette). Il ajoute que cela a dû être corrigé dans les comptes. Il continue en expliquant que le montant de la recapitalisation a dû être repris et corrigé dans le compte consolidé. Il a préparé une évolution dans le temps. Il remarque que le chiffre d'affaires progresse et il souligne une rupture en 2015, mais cela est devenu constant sauf en 2017, soit le moment où ils ont doté le fonds d'équipement à hauteur de 2,5 millions de francs. Il remarque une légère augmentation des charges d'exploitation. Le tableau présenté à la commission montre les immeubles de placement. Il explique qu'il reste à faire les 60 millions qui ont dû être reportés. Pour les engagements bancaires, il relève que la FTI est restée à un taux stable et à un taux moyen de financement de 1,25% sur du long terme, car ils estiment les contrats sur 10 ans. Pour le bilan, il remarque que l'actif se résume à trois gros postes (immeubles de placements, immobilisations corporelles (infrastructures ou terrains pas valorisables) et liquidités). Au niveau du passif, il relève les engagements bancaires et les résultats reportés. Pour le compte de résultats, ils séparent selon la provenance des revenus (terrains (à eux ou l'Etat dont ils gardent le loyer ou les rentes mais assument toutes les charges) ou bâtiments). Il relève que les indexations tirent les comptes à la baisse. Sur la suite des charges financières, il explique que jusqu'en 2018 les banques étaient d'accord de ne pas donner des intérêts négatifs. Il a aujourd'hui un résultat final de plus de 10 millions et il a calculé la part de l'Etat depuis le résultat opérationnel et la FTI en reverse 25% à l'Etat.

Sur l'organe de révision, il précise que ces derniers doivent annoncer les éléments sur lesquels ils se focalisent. Il cite les points visés (recettes locatives, immobilisations, emprunts, engagements de prévoyance,

conformités aux IFRS). Il ajoute que la première problématique 2018 a été résolue et que celle des mots de passe est en cours de résolution. Il a présenté le rapport qui a été voté quelques semaines plus tard.

Un député PLR concède qu'il y a un flottement dans la gouvernance, mais déplore le fait que la FTI ait 40 millions de liquidités pour un chiffre d'affaires de 36 millions et paie des intérêts négatifs de 200 000 francs, il considère que c'est une faute de gestion. Il demande s'ils sont liés au cash pooling de l'Etat. Il est scandalisé par ce chiffre.

M. Garda affirme ne pas faire partie du cash pooling. Il indique que les liquidités sont dues à une promesse qui n'a pas pu être réalisée. Il rappelle que la FTI a été tributaire de cela pour rembourser les prêts. Ils ont essayé d'approcher la centrale de la direction financière de l'Etat pour y placer l'argent. Ils ont été coincés. Il avoue que ce n'est pas un souhait d'avoir autant de liquidités.

M. Vibourel rejoint l'avis exprimé par le député PLR et explique s'être adressé l'Etat pour régler le problème. Il remarque que la fondation PAV leur a demandé de garder cela. Il le déplore.

Le même député PLR le comprend, mais souligne que la gestion des liquidités fait partie de la gestion de l'entreprise. Il relève qu'il y a des manières de gérer ces liquidités. Il demande quand est l'échéance.

M. Garda indique avoir 29 millions qui sont exempts d'intérêts négatifs.

Une députée MCG allait faire la même analyse. Elle a connaissance de locaux vides dans la zone du PAV depuis plus de deux ans avec des demandes de location, même éphémère. Elle aimerait savoir comment cela est géré. Elle indique que la réponse aux demandes était que ces locaux étaient réservés. Elle trouve cela dommage et demande quelle est la gestion de ces locaux.

M. Garda confirme avoir des locaux vides, mais pas en grande quantité. Il indique que les locations éphémères sont généralement acceptées. Il ne veut pas faire des baux, car ils doivent rentrer dans le droit du bail, ce qui peut les priver de certaines activités.

Une députée S demande comment sont les terrains mis en location.

M. Garda indique qu'il y a deux types de terrain : ils font un contrat de bail ou octroient un droit de superficie. Il indique que ce sont principalement des droits de superficie.

La même députée S a compris qu'ils possèdent énormément de terrains. Elle demande combien de zones industrielles la FTI possède actuellement.

M. Garda en compte 44 ou 48 de mémoire. Il précise qu'une zone est définie selon le règlement qui se rattache à cette zone (par exemple Meyrin comporte plusieurs zones).

Une députée EAG aimerait savoir quel est le montant du droit de superficie au mètre carré.

M. Vibourel indique qu'il est variable.

M. Garda compte 300 contrats de droit de superficie à montants variables, car certains sont historiques (de 0 à une dizaine de francs par m²). Il relève des pratiques différentes selon les périodes. Ils ont revu la politique des prix en 2017. A travers cela, ils visent un équilibre entre le superficiaire et le superficiant. La valeur du terrain doit représenter à peu près 15% de l'ensemble du projet. Il ajoute que récemment ils ont revu deux contrats et sont passés à 88 francs le m². Ils appliquent cette nouvelle politique depuis 2018.

Un député MCG revient sur les baux. Il a entendu une nouvelle planification et remarque que ceux qui ont un bail avantageux ne veulent pas renégocier, mais il demande ce qu'il en est des autres. Il demande si la FTI les informe de manière spontanée.

M. Garda indique qu'il parlait des rentes. Il affirme que, quand la rente n'est plus conforme, ils communiquent.

Ce même député relève que des contacts peuvent être de longue durée. Vu la révision de la tarification, il demande si les petites structures paieraient moins ou plus de loyer. Il demande si ces derniers ont été avertis de leur potentiel avantage.

M. Garda indique que cela ne se fait pas. Il ajoute qu'aujourd'hui, en moyenne, il a des rentes de 4 à 8 francs par m².

Un député Ve aimerait des explications sur la juste valeur des immeubles. Il demande à quoi est due la perte de valeur des immeubles.

M. Garda indique que cela dépend de la valorisation qu'ils font de leur bien. Ils ont une méthode, depuis 2016, qui prend en compte le cashflow généré. Sur ce qui n'est pas loué, la FTI se projette sur ce qu'il pourrait y avoir. En fonction des plans directeurs, les zones sont affectées différemment. Il ajoute qu'il y a des terrains qui sont requalifiés pour des entrepôts. Quand il regarde le montant face au revenu, il relève un écart de 200 000 francs.

Il explique que, jusqu'à 2016, il y avait un expert qui analysait la liste, mais ce dernier avait de la peine à se projeter. Il explique que la norme dit

uniquement qu'il faut valoriser chaque année à la meilleure valorisation. Il précise que c'est la méthode qui a changé.

Il précise en outre que certaines affectations changent. Parfois, la densification diminue et le revenu hypothétique aussi. Il ajoute que sur les 6 millions il y a 200 000 francs de revenus.

Un autre député Ve remarque la convention d'objectifs de la fin du rapport. Il relève une grosse partie dédiée au PAV. Il comprend que certains terrains sont dans cette zone et que ces activités seront délocalisées sur d'autres terrains. Il a compris qu'à terme une possible relocalisation est envisageable. Il demande quelles sont les manœuvres envisagées.

M. Vibourel précise qu'il peut y avoir des entreprises qui ne bougeront pas, celles qui devront se déplacer mais dans le PAV, celles qui devront se déplacer hors du PAV et celles qui arriveront au PAV. Il relève ces quatre hypothèses à traiter. Il indique qu'avec la fondation PAV qui se met en place actuellement, en parallèle, ils prévoient une convention entre la fondation du PAV – qui va financer et prévoir la construction – et la FTI – qui doit aller trouver des entreprises pour ces emplacements. Il ajoute que, pour fonctionner le mieux possible, il a été convenu que la FTI accueillera la fondation et la direction PAV un étage en dessous du leur. Cela permettra d'avoir une synergie sur les dossiers et de traiter les différents dossiers ensemble.

Un député PLR demande ce qu'ils autorisent actuellement en zone industrielle et comment ils voient l'évolution depuis le mois de janvier (peine à remplir les bâtiments). Il demande quelles sont les perspectives.

M. Vibourel indique que c'est une grande réflexion et que la crise fait changer certaines choses en accéléré (télétravail, numérisation,...). Il précise que la dénomination industrielle change actuellement. Il affirme être sur une réflexion pour les critères d'éligibilité pour une zone industrielle future. Actuellement, il a peu de retours sur la crise COVID. Il pense que c'est vers la fin de l'année qu'ils pourront tirer des constats. Il rappelle les mesures prises. Par contre, il ne connaît pas les conséquences à long terme en termes de surface nécessaire pour les entreprises. Il veut faire des surfaces plus modulables.

Le même député PLR demande combien représentent les zones mixtes en mètres carrés et demande si une part de 60% est atteignable facilement.

M. Garda ne voit pas beaucoup de dérogations. Il relève un problème sur les zones où l'activité autre qu'industrielle est autorisée d'office. Il se rend compte que la zone industrielle passe par la mixité. Il se demande s'il ne va pas y avoir une augmentation des zones mixtes.

M. Vibourel indique que c'est une forte demande des communes qui veulent que les zones leur soient connectées et plus perméables, ce qui demande plus de mixité.

Un député UDC, sur la manière de taxer les loyers, rappelle le scandale d'il y a 3 ans, ainsi que la problématique sur le moyen de faire payer les gens. Il rappelle que, dans le domaine des supermarchés, le loyer était indexé en fonction du chiffre d'affaires. Il demande si une tarification basée sur les revenus et rendements n'est pas une bonne chose.

M. Vibourel rappelle que les scandales servent de leçons. Ils ont réagi par la nouvelle politique de prix qui varie selon les activités, le droit au gain (transactions et une valeur ajoutée, la plus-value leur revient aussi à 50%). Il veut introduire cela dans une nouvelle norme, soit prévoir les plus-values éventuelles. Actuellement, ils peuvent le faire sur la première vente. Il est très attentif à ce que cela ne soit pas contourné. Il confirme que l'idée est d'avoir des tarifs préférentiels.

M. Garda indique que c'est la vision qui a été choisie. Sur la proposition du contrôle sur le revenu, il explique que cela leur demanderait de s'impliquer dans toutes les entreprises. Il constate qu'aujourd'hui cela complexifierait fortement les choses.

M. Vibourel souhaite trouver un système qui évalue justement et pose des normes sur la tarification. Il indique que cela doit se régler dès le départ, pas ensuite.

Un député PLR demande s'il a été envisagé de fixer une rente de superficie (supérieure en cas de vente). Il demande si quelque chose de plus dynamique n'est pas envisageable.

M. Garda rappelle que le droit de superficie est cessible et que, si les conditions ne changent pas lors de la cession, la FTI ne peut pas revenir dessus.

Le même député UDC revient sur les indexations du chiffre d'affaires et remarque que la Migros a un tel système. Pour ce qui concerne la FTI, il remarque qu'elle n'a pas d'objectif commercial mais doit promouvoir le tissu industriel de la République. Il voudrait prendre en compte un troisième facteur pour que les tarifs soient le plus préférentiels.

M. Vibourel indique que beaucoup de magasins sont en copropriété. Il ajoute que, quand il y a de nouveaux magasins, c'est une technique pour avoir un loyer bas au début. Il précise que la FTI revoit les critères d'éligibilité en zone industrielle et l'évaluation de la politique des prix, mise en place en 2018 et à laquelle ils ont laissé 2 ans pour en voir les effets. Ils vont la revoir en 2021 pour analyser si cela a marché. Une fois que cela sera

fait, il pense bien de revenir vers la commission au sujet de la politique d'accessibilité et des prix. Il propose de revenir fin 2021.

Un député PLR, concernant les plateformes de déchargement, remarque une occupation accrue du domaine public. Il relève une étude en cours pour élargir ces plateformes. Il demande comment cela va être financé. Il rappelle les revenus du droit de superficie et le fait que la FTI peut engendrer des travaux. Il demande si les plateformes seront sur un fonds commun de la FTI ou sur une question de mètres carrés par zone.

M. Vibourel n'a pas encore d'élément de réponse. Il y a des discussions en cours, mais c'est encore trop vague. La FTI n'a pas encore été interpellée sur ces éléments. Il concède que c'est un élément de réflexion. Il concède que c'est difficile. Il vise des aides logistiques mutualisées, avec des transports urbains mutualisés. Il relève des freins à lever et souhaite trouver une proposition de mise à disposition pour que les opérateurs viennent et acceptent la mutualisation. Il pense que c'est une thématique importante pour l'agglomération. Il espère que la FTI sera interpellée sur cette thématique.

M. Garda ajoute qu'il y a des projets route-rail qui sont aujourd'hui en cours de négociation dans le but d'imposer une mutualisation de ces plateformes. Il affirme que c'est un projet qui serait repris par une entreprise.

M. Vibourel reste à disposition pour d'autres auditions et pour de plus amples explications.

Le président demande s'il y a des demandes d'auditions.

Un député PLR refusera ce rapport pour la raison que la gestion des liquidités est faite de manière non professionnelle. Il remarque la position difficile par rapport à la fondation PAV et que les intérêts négatifs sont dû à la fondation PAV. Il relève que les rôles ne sont pas définis.

Une députée EAG ne votera pas ce PL. Elle n'a pas eu de réponse éclairante.

Un député PDC demande d'attendre les réponses aux questions de sa collègue EAG. Il n'a pas compris le rôle de l'Etat sur les liquidités. Il veut entendre le Conseil d'Etat.

Le président prévoira une audition du CE.

Séance du 1^{er} février 2021

Le président demande quelles sont les prises de position. Il n'y en a aucune. Il procède donc au vote.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12674 :

Oui : 15 (2 Ve, 1 EAG, 3 S, 1 UDC, 2 MCG, 2 PDC, 4 PLR)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le PL entier est adopté sans opposition.

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12674 ainsi amendé :

Oui : 14 (2 Ve, 3 S, 1 UDC, 2 MCG, 2 PDC, 4 PLR)

Non : –

Abstentions : 1 (1 EAG)

Le PL 12674 est accepté.

Catégorie de débat préavisée : extraits

Conclusions

Mesdames les députées,
Messieurs les députés,

L'audition du président et du directeur financier devant notre commission nous a rassurés par rapport aux problèmes de gouvernance rencontrés par la FTI ces dernières années. Son président, un homme d'expérience, a pu nous rassurer sur les options prises afin d'éviter de nouvelles crises.

Finalement, malgré l'annonce des PLR et EAG que ce rapport allait être refusé et bien que l'audition du Conseil d'Etat ne se soit pas réalisée, les membres de la commission ont accepté ce rapport d'activités 2019 à l'unanimité, unanimité que je vous encourage à suivre en plénière.

Cela étant, sur un plan plus général qui ne fait pas débat ce soir, se pose vraiment la question du temps et de sa gestion par notre commission et notre Grand Conseil.

Que ce soit pour l'AIG ou des fondations comme la FTI, nous constatons que la commission tarde à se saisir de ces rapports, avec pour effet de valider et d'approuver des rapports de 2019 avec deux ans de retard.

En outre, durant les débats, le PLR et EAG avaient annoncé leur intention de ne pas approuver ce rapport, les premiers pour soulever à juste titre le paiement d'intérêts négatifs de près de 400 000 francs, les seconds pour n'avoir pas reçu toutes les réponses à leurs questions, ce à quoi ils ont finalement renoncé. Le président avait aussi accepté une audition du Conseil d'Etat, qui n'a pas non plus eu lieu.

Malgré ces éléments, l'audition de la direction financière et de la présidence de la FTI nous a donné les renseignements que nous souhaitons.

Je vous recommande dès lors, Mesdames les députées, Messieurs les députés, d'accepter ce rapport 2019 avec la même unanimité que celle exprimée par la commission.

Projet de loi (12674-A)

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève pour l'année 2019

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;
vu l'article 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;
vu l'article 6, alinéa 3, lettre b, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984 ;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;
vu l'article 15, alinéa 2, lettre a, point 2, des statuts de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) ;
vu le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2019 ;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 9 mars 2020,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activités

Le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2019 est approuvé.