

Date de dépôt : 1er janvier 2015

Rapport

de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Rapport de M. Cyril Aellen

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des finances a étudié, lors de ses séances des 4 et 25 février, puis du 25 mars, 22 avril et 6 mai 2015, sous la présidence de M^{me} Anne Marie von Arx-Vernon, le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après les Ports Francs).

La commission a auditionné en premier lieu, M. Dal Busco, Conseiller d'Etat chargé du Département des finances, ainsi que MM. Dominique Anklin, directeur administratif et financier à l'Office des bâtiments, René Duvillard, directeur de l'Office des bâtiments et Patrick Baud-Lavigne, directeur stratégique au DSE. Il convient de noter que tant les représentants du Département de la sécurité et de l'économie, département de tutelle des Ports Francs, que ceux du Département des finances (dont dépend l'office des bâtiments) sont présents pour défendre le projet de loi en question.

La Commission des finances a ensuite auditionné les représentants des Ports Francs, puis des représentants du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie notamment au sujet de l'emplacement des Ports Francs, ceci en lien avec le futur aménagement du PAV.

Pour clore ses travaux, la commission a auditionné MM. Dal Busco et Maudet.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Marianne Cherbuliez, la commission était assistée par M. Raphaël Audria. Qu'ils en soient remerciés.

1. Introduction

Le projet de loi déposé par le Conseil d'Etat le 3 décembre 2014 portant le numéro PL 11575 remplit un double objectif :

1) il a pour but d'autoriser l'Etat de Genève à transférer aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après les Ports Francs) la propriété de différents bâtiments et installations sis sur la commune de Lancy lesquels sont déjà et actuellement utilisés par les Ports Francs. Techniquement, il ne s'agit pas d'une vente mais de la conclusion d'un droit de superficie. La durée du droit de superficie est fixée à 90 ans. Le prix du transfert des actifs a été arrêté à 92 millions de francs. Le prix du transfert des actifs est acquitté par les Ports Francs par le versement d'une redevance annuelle portant intérêts au taux initial de 2,5 %.

2) il ordonne le transfert de la participation de l'Etat de Genève au capital-actions des Ports Francs vers le patrimoine financier à hauteur de 1500 actions représentant une valeur nominale de CHF 300 000.

L'examen du présent projet de loi est intervenu dans un contexte médiatique et judiciaire agité. Cela a engendré nombre de remarques et questions de différents commissaires. Le présent rapport rendra naturellement compte de celles-ci dans la mesure où elle concerne ledit projet de loi.

2. Présentation du projet de loi

Audition de M. Dal Busco, Conseiller d'Etat (DF), de M. Anklin, Directeur administratif et financier à l'Office des bâtiments (DF), M. Duvillard, Directeur de l'Office des bâtiments (DF) et de M. Baud-Lavigne, Directeur stratégique (DSE) le 4 février 2015

M. Dal Busco indique que le projet de loi a trait à une proposition de transferts d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (Ports Francs). Il note que dans le secteur de la Praille, les Ports Francs sont locataires de certains bâtiments propriété de l'Etat de Genève et propriétaires d'autres bâtiments, qu'ils ont construits relativement récemment. Les bâtiments qu'il est question de transférer de l'Etat de Genève aux Ports Francs, sont ceux propriété de l'Etat et dont les Ports Francs sont locataires.

Le directeur administratif et financier à l'Office des bâtiments présente le projet de loi de manière détaillée à la commission. Il fournit un document Powerpoint qui est joint au présent rapport.

Il évoque la situation actuelle, à savoir que l'Etat est propriétaire des bâtiments et que les Ports Francs en sont locataires, à l'exception de deux

bâtiments qui font l'objet d'un droit de superficie. Le modèle imaginé à l'époque comportait une partie de loyer fixe, qui a été ajusté dans le temps, et une partie de loyer variable, qui dépendait du bénéfice dégagé par les Ports Francs.

Il précise que durant des années, ce modèle a généré des revenus significatifs pour l'Etat, sur la part variable. Or, cette part a progressivement diminué. En effet, les Ports Francs ont recouru à l'emprunt pour des montants relativement importants, notamment pour construire les deux bâtiments précités. Aussi, en 2013, puisque les Ports Francs n'ont pas fait de bénéfice, il n'y a pas eu de loyer variable versé à l'Etat.

De plus, le modèle mis en place a eu pour effet de capter une partie des bénéfices des Ports Francs au détriment de leur capacité à investir dans les bâtiments.

Il souligne que l'ICF a également émis des observations quant à ce modèle. En effet, dès lors que les Ports Francs font, en tant que locataires, des investissements à la place du propriétaire, cela échappe aux mécanismes des crédits d'investissement et contourne le processus budgétaire, contrairement aux mécanismes voulus par la LGAF.

De plus, les Ports Francs faisant des investissements sur des bâtiments propriété de l'Etat, ceux-ci ne sont pas inclus au bilan et les actifs de l'Etat sont sous-évalués. Ces deux éléments ont donc amené l'Etat à chercher des solutions.

Différentes solutions ont été envisagées.

La première consistait à faire payer aux Ports Francs, comme dans une relation normale entre propriétaire et locataire, un vrai loyer, tenant compte de la valeur des objets mis à disposition. Elle a été écartée car elle aurait, à très court terme, posé un problème majeur. Comme il incombe en principe à l'Etat de payer les investissements liés à ses propres bâtiments, elle y aurait de facto renoncé, faute de moyens. L'Etat doit impérativement prioriser ses investissements en raison des moyens limités dont il dispose ; il est douteux que les investissements sur le site des Ports Francs aient constitué une priorité.

La deuxième était la vente des bâtiments aux Ports Francs. Elle a également été écartée, car ces derniers ne disposent pas de fonds propres suffisants pour lever les fonds nécessaires à pareil achat. Cette solution aurait aussi définitivement privé l'Etat de revenus récurrents provenant des loyers.

Une autre option aurait été que l'Etat participe à une augmentation du capital. Elle n'a pas été retenue puisque l'Etat est déjà propriétaire des Ports Francs à hauteur de 87% et qu'une augmentation de sa participation aurait

engendré une quasi-nationalisation des Ports Francs ; il aurait fallu trouver des mécanismes de répartition entre les actionnariats privé et public, qui semblaient juridiquement compliqués et auraient eu des incidences fiscales franchement défavorables.

La solution retenue a donc été celle prévue par le présent projet de loi. Par le biais d'un droit de superficie, les Ports Francs deviennent « propriétaires » des bâtiments grâce à un prêt octroyé par l'Etat à long terme et moyennant paiement d'un intérêt. Par ce mécanisme, l'Etat reste complètement propriétaire des terrains et les Ports Francs deviennent complètement « propriétaires » des bâtiments.

Les principaux éléments de ce mécanisme sont présentés de la manière suivante:

- Les terrains restent propriété de l'Etat et leur location, par les Ports Francs, va lui rapporter un revenu annuel de 2.6 mios, tant que le droit de superficie est en force.
- Les bâtiments deviennent « propriété » des Ports Francs jusqu'à l'échéance du droit de superficie. La valeur de transfert a été arrêtée à 92 mios.
- L'Etat octroie un prêt au patrimoine financier de 92 mios sur 90 ans, avec intérêts à 2.5% ; ce taux est révisable tous les 10 ans.

Le remboursement du prêt va progressivement augmenter et les intérêts progressivement diminuer, les deux représentant ensemble une redevance annuelle de quelque 2.6 mios.

En termes d'impacts financiers sur le compte de fonctionnement de l'Etat, il y a des pertes de 5.9 mios (loyers fixe et variable) et des revenus de 4.9 mios (rente de du droit de superficie et intérêts sur prêts), ainsi qu'une économie de 4.5 mios d'amortissements par an, ce qui permet un gain annuel net pour l'Etat de 3.5 mios par an.

Si le transfert a lieu au 1^{er} janvier 2015, s'ajoute une plus-value unique de 1 mio. Pour le surplus, il est souligné que les économies d'investissements futurs à faire au niveau des bâtiments des Ports Francs sont estimées à 2.5 mios par an au minimum. En effet, l'Etat ne dépensera pas ces montants pour maintenir ces bâtiments, pour partie vieillissants.

Enfin, il est remarqué que vu la forte proportion du capital-actions que détient l'Etat, à savoir 87%, il pourrait garder 5 000 actions au patrimoine administratif, correspondant à la majorité de contrôle absolue, et transférer 1 500 actions au patrimoine financier, avec ensuite la possibilité – et non l'obligation - de les céder et de désendetter ainsi plus rapidement l'Etat.

Par ce transfert d'actifs, les Ports Francs vont dépasser la barre des 100 mios de valeur au bilan et entrer dans le périmètre de consolidation de l'Etat.

M. Dal Busco indique que le Conseil d'Etat considère que c'est une solution équilibrée, qui se traduit par une diminution de charges sur le fonctionnement et permet d'entrer dans une normalisation des rapports entre celui qui octroie le droit de superficie et celui qui en bénéficie ; cela permet également aux Ports Francs d'assumer les investissements dans le respect des règles comptables.

Il précise que cette solution sert les intérêts des deux parties, ce qui est important puisque l'Etat est actionnaire de cette entité à plus de 80%.

Sur question, le Département des finances relève qu'en tant que propriétaire, l'Etat a le devoir et la responsabilité de maintenir en état ses bâtiments, ce qui coûte des millions de francs. L'Etat n'a aujourd'hui pas les montants nécessaires pour entretenir tout son patrimoine. S'il devait consacrer des sommes importantes à ces bâtiments des Ports Francs, il devrait renoncer à rénover des écoles et autres bâtiments publics ; c'est une question de priorisation. Face à l'incapacité de l'Etat de réaliser ces investissements, les Ports Francs sont actuellement contraints de le faire eux-mêmes, ce qui n'est pas conforme aux règles comptables en vigueur.

Certains commissaires s'interrogent sur la gestion des Ports Francs et sur le niveau actuel des loyers pratiqués par les Ports Francs avec leurs locataires. Ils pensent que, peut-être, ceux-ci pourraient être relevés et améliorer les finances actuelles et futures des Ports Francs. Il est répondu par le Département de l'économie que les loyers actuels sont concurrentiels et que les Ports Francs sont bien gérés.

D'autres se demandent si le prêt de 92 mios ne devrait pas être accordé par un établissement financier tiers. Il est répondu par le Conseiller d'Etat que ce prêt n'est pas un problème puisqu'il ne nécessite pas de trouver des liquidités et rapporte un intérêt supérieur aux intérêts payés par l'Etat sur sa propre dette.

Il a été confirmé aux commissaires que la durée du prêt, 90 ans, n'est pas usuelle mais justifiée par les circonstances. Elle permet d'améliorer la capacité d'autofinancement des Ports Francs. De plus, le niveau des intérêts sera revu dans dix ans.

Pour un commissaire (EAG) une plus grande autonomie des Ports Francs n'est pas à prendre comme une bonne nouvelle.

Il est confirmé que le transfert d'actifs aura pour conséquence de faire rentrer les Ports Francs dans le périmètre des comptes consolidés de l'Etat.

Il est rappelé que les bâtiments existants doivent faire l'objet de rénovations importantes que l'Etat n'est pas en mesure d'assumer financièrement. Si rien n'est fait, les travaux incomberont à l'Etat, en sa qualité de propriétaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de simples travaux d'entretien.

Sur question, le Département des finances confirme que le Conseil d'Etat table sur le fait qu'une fois le transfert d'actifs effectué, les fonds propres des Ports Francs suffiront pour lever les fonds nécessaires aux travaux qu'il convient d'entreprendre, d'une part, tout en dégagant des comptes positifs, d'autre part.

Un représentant du PLR, se référant au cas du transfert d'actifs de Palexpo/Orgexpo, considère que ce projet de loi est à l'avantage tant de l'Etat qu'à celui des Ports Francs. Le premier sera dispensé de financer les travaux nécessaires et verra ses charges allégées, le second deviendra souple et compétitif sur un marché très concurrentiel. La solution retenue par le Conseiller d'Etat semble donc être indispensable et adéquate.

Actuellement, en cas de versement d'un dividende, celui-ci ne peut pas excéder 12 % du capital-actions. Toutefois, la part variable du loyer payé par les Ports Francs à l'Etat de Genève pourrait être considérée, du point de vue du droit de la société anonyme, comme une distribution cachée de dividendes, au détriment des actionnaires minoritaires. Cette situation n'est pas saine. Le projet de loi remédie également, de facto, à cette situation dès lors qu'il n'y aura plus de loyer à payer, avec une part variable, mais des intérêts à payer et le remboursement d'une dette à opérer.

Le prix des bâtiments transférés aux Ports Francs résulte d'une expertise effectuée en 2007, puis réactualisée en 2013. Le montant de 92 mio semble donc avoir été fixé de façon objective. Le taux d'occupation actuel des Ports Francs est de l'ordre de 99%. Cette situation est doublement favorable : elle témoigne un bon fonctionnement, d'une part et permet aux Ports Francs de sélectionner ses locataires, d'autre part.

Les Ports Francs souffrent d'une mauvaise image en raison d'une certaine opacité sur ce que s'y passe réellement. Il convient toutefois de relever que la collaboration avec les autorités, en particulier avec les douanes, est, dans les faits, plutôt bonne.

Si l'engagement de l'Etat peut paraître long (90 ans) le risque, s'agissant des bâtiments transférés, en cas de disparition des Ports Francs, est maîtrisé.

En effet, le contrat de droit de superficie prévoit que si d'aventure, au bout de 30 ans, les Ports Francs étaient défaillants ou ne voulaient plus

continuer, l'Etat reprendrait la propriété des bâtiments et indemniserait, pour la valeur résiduelle des bâtiments, les Ports Francs.

Dans le cadre de l'examen de la situation, il convient de rappeler que l'année 2013 a été exceptionnelle pour les Ports Francs. En effet, les comptes ont été péjorés, par le coût lié au départ de la CIA (Caisse de pension) et l'entreprise de travaux coûteux. Aussi, dans le calcul des impacts financiers pour l'Etat de Genève, il a été tenu compte d'une part du loyer variable moyenne de 3,4 mios, plus proche des valeurs des années 2010 à 2012.

Globalement, les commissaires ont eu de multiples échanges au sujet des Ports Francs et de la solution proposée. Aussi intéressants qu'ils soient, ces différents échanges n'ont pas apporté, à ce stade, d'éléments très concrets supplémentaires en rapport avec l'examen de ce projet de loi. Il a notamment été discuté de l'opportunité de s'engager sur une si longue durée, de privilégier un transfert en pleine propriété ou encore repenser la composition du Conseil d'administration.

Il en est toutefois ressorti trois éléments : les Ports Francs sont une institution favorable à l'économie genevoise, des auditions complémentaires doivent être ordonnées pour obtenir une meilleure information de la situation et, enfin, la situation actuelle n'est pas idéale. Il est toutefois important de ne pas mélanger la question posée par le projet de loi avec d'autres, comme la composition du Conseil d'administration, qui ne sont pas revues par le PL 11575.

2. Auditions complémentaires et discussions

Audition du 25 février 2015 de M^e Sayegh, Présidente du conseil d'administration des Ports Francs et Entrepôts de Genève SA et de M. Decrausaz, Directeur général

La présidente du Conseil d'administration fait une brève présentation des Ports Francs et relève que c'est une société anonyme de droit privé qui existe depuis 125 ans. Elle précise que l'actionnariat est détenu à hauteur de 16% pour les privés et de 84 % par l'Etat. Elle souligne que le Conseil d'administration est composé de 9 membres, que la direction est constituée de 8 personnes et qu'en tout 38 personnes travaillent dans cette société.

Avec l'Etat, la SA a élaboré un plan directeur de la parcelle n°2747 dans les années 2003-2004, pour savoir si les Ports Francs devaient rester là ou se délocaliser. Tout le monde a été d'accord pour qu'ils restent sur cette parcelle. Ils ont ainsi déjà obtenu un petit bout de droits de superficie (droits distincts et permanents, DDP) pour construire le nouveau bâtiment administratif. Elle rappelle que l'ancien bâtiment administratif est

partiellement floqué à l'amiante et que certaines parties ne pouvaient plus être utilisées. Le nouveau dépôt a été inauguré à l'occasion de 125^{ème} anniversaire de la société.

Elle souligne qu'il y a 150 000 m² de stockage, ce qui représente la surface de 21 terrains de football ; 50% sont en régime sous douane et 50% hors douane ; tous les entrepôts sont aux mêmes normes de sécurité. Il n'y a aucune exonération fiscale dans les impôts directs sur le revenu, le bénéfice, le capital et la fortune. Les seules exonérations qui existent concernent des impôts indirects, à savoir des taxes comme la TVA et les droits de douane.

Elle précise que tout client des Ports Francs SA doit déclarer ses revenus, sa fortune, son bénéfice et son capital, que les biens entreposés soient hors douane ou sous douane. La suspension des droits de douane vise à faciliter le transport et l'entreposage des marchandises.

En ce qui concerne l'impact économique des Ports Francs, le dernier chiffre d'affaires connu est de 23 mios ; les recettes directes de l'Etat se montent à environ 11 mios (loyers, taxes et impôts) alors que les recettes indirectes sont importantes pour l'économie genevoise. Elle précise que le taux d'occupation des Ports Francs est de 99%. Ce très haut taux d'occupation est un avantage pour la SA, car elle peut choisir ses clients et opter pour la qualité. Les gens veulent venir aux Ports Francs de Genève, qui sont très attractifs pour le monde entier car il y a une très grande stabilité politique en Suisse.

Elle remarque enfin qu'un arsenal législatif fédéral et international permet de limiter efficacement les comportements illégaux. La loi sur les douanes a été renforcée ; depuis l'entrée en vigueur de la loi sur le blanchiment, il n'y a plus d'activités d'intermédiaires financiers pour des clients ; il y a encore la loi sur le transfert international des biens culturels. Elle conclut son propos en disant qu'il existe un carcan législatif qui permet aux Ports Francs d'être exigeants et de contrôler.

M^{me} Christine Sayegh précise à toutes fins utiles que ce n'est pas les Ports Francs qui ont sollicité un transfert d'actifs ; c'est un rapport de l'ICF et ses recommandations, de même que l'application des nouvelles normes comptables de l'Etat qui sont à l'origine du questionnement ayant conduit à ce projet de loi.

Elle confirme que la valeur des biens estimée par l'Etat correspond à celle qui a été faite par les Ports Francs.

Elle confirme en substance que la solution proposée par ce projet de loi convient aux Ports Francs.

Les représentants des Ports Francs précisent que des travaux de rénovation sont relativement urgents pour que l'offre proposée reste concurrentielle. Ils doivent être entrepris dans un délai de 5 ans. Or, les Ports Francs ont besoin d'effectuer des travaux plus importants que ceux que les finances de l'Etat l'autorisent.

Différents commissaires ont persisté à avoir des doutes sur la valeur estimée des bâtiments à transférer. Toutefois, tant le Département des finances que les représentants des Ports Francs se sont référés aux expertises effectuées lesquelles ne peuvent pas être mises en cause par de simples intuitions de commissaires, même avisées.

Le Département des finances a précisé que l'Etat dispose actuellement de 6 500 actions des Ports Francs. Pour avoir la majorité de contrôle absolue, à savoir les deux tiers, 5000 actions suffisent. Le Conseil d'Etat a donc considéré, ce qui d'un point de vue technique n'est pas contestable, que le maintien de seules 5000 actions dans le patrimoine administratif suffisait pour garantir à l'Etat le contrôle absolu sur la société des Ports Francs. Le Conseil d'Etat propose donc de transférer 1500 actions dans le patrimoine financier, ce qui permettrait à l'Etat, dans l'hypothèse où une bonne occasion se présenterait, de vendre une partie de ces actions sans perdre pour autant la majorité absolue de contrôle des Ports Francs SA.

Les représentants des Ports Francs ont précisé leur point de vue sur la localisation de leurs bâtiments. Les autorités et les Ports Francs se sont entretenus à ce sujet notamment lorsqu'il a été décidé du périmètre du PAV. Il a été décidé de laisser les Ports Francs en dehors du périmètre du PAV dès lors que ses activités étaient difficile à déplacer, que l'activité des Ports Francs n'empêchait pas l'élaboration des différents projets envisagés et que l'emplacement actuel était favorable pour l'activité déployée. Les actionnaires minoritaires des Ports Francs par la voix de leurs représentants au Conseil d'administration ont approuvé le transfert d'actifs à l'unanimité.

Les représentants des Ports Francs confirment que si le transfert des actifs était refusé, le développement des Ports Francs, dans un premier temps, puis dans un second temps, leur pérennité seraient remis en cause.

M^e Christine Sayegh ajoute qu'un éventuel financement du rachat des bâtiments sur marché bancaire ordinaire pourrait poser un problème fiscal dès lors qu'un emprunt de 92 millions pourrait être considéré comme la constitution d'un capital caché.

S'agissant de la structure du capital-actions, le fait que l'Etat ait une position dominante est considéré comme un avantage concurrentiel. En effet, Genève est la seule région où lorsque l'on dit que l'Etat est actionnaire

majoritaire, c'est considéré comme un avantage et cela représente une sécurité accrue.

Pour les représentants des Ports Francs le transfert d'actifs n'a pas d'incidence directe sur la possibilité pour l'Etat de vendre ses actions. En tous les cas, pour qu'une telle vente puisse avoir lieu, une autorisation du Grand Conseil est actuellement nécessaire.

Parmi les travaux à entreprendre rapidement il y a le désamiantage de l'actuel bâtiment administratif, avant sa destruction et son remplacement.

Sur question, le Directeur des Ports Francs confirme que sur les terrains actuels, il y a encore la place pour construire quatre bâtiments le long de la Route des Jeunes pour une surface oscillant entre 15 000 m² et 18 000 m². La parcelle peut donc encore être densifiée et la seule partie qui ne peut pas être déplacée est la partie dite du silo.

A la suite de différentes remarques, les commissaires s'interrogent sur l'opportunité de procéder à ce transfert d'actifs afin d'être certain que la localisation des Ports Francs dans le quartier actuel est bonne. Aussi, il fut décidé d'entendre des représentants du DALE et le Directeur du PAV afin de connaître leur position à ce sujet.

Audition du 25 mars 2015 de M. Scattolin, Chef de service, DDU Rive droit (DALE) et de M. Thiebaud, Directeur PAV (DALE)

La Commission des finances est informée que les parcelles actuellement occupées par les Ports Francs sont dans le périmètre du plan directeur du quartier du PAV, qui va être approuvé par le Conseil d'Etat prochainement, mais pas dans le périmètre de la loi-cadre 10788 de juin 2011, qui fixe notamment le périmètre du PAV, qui est de 230 ha, à l'intérieur desquels il y a 140 ha sur lesquels il y a un potentiel de développement. Ces terrains sont en zones industrielles et artisanales essentiellement ; il n'y a pas eu de changement de zones au moment de l'adoption de la loi de 2011.

A la question de savoir s'il y a un autre lieu pour installer les Ports Francs notamment dans le secteur de Colovray, les représentants du DALE précisent que ce secteur n'a pas été retenu dans le cadre du plan directeur cantonal 2030 ; Colovray étant un secteur qui reste à vocation agricole pour le moment et n'est donc pas d'actualité pour une éventuelle relocalisation des Ports Francs, dans les planifications cantonales actuelles

Afin d'avoir des compléments de réponses, la commission décide – à la fin de l'audition des représentants du DALE – d'écrire à la FTI afin de savoir

s'il y a des terrains de disponible pour un éventuel changement de localisation des Ports Francs.

Les commissaires ont eu différents échanges avec les représentants du DALE et le Directeur du PAV dont il ressort en substance que le déplacement des Ports Francs ne serait pas aussi aisé en pratique qu'il pourrait le paraître en théorie.

Outre le fait qu'il conviendrait de trouver un endroit propice à sa relocalisation, la libération des terrains actuels serait très couteuse et compliquée. A cela s'ajoute que le nouvel utilisateur des parcelles ainsi libérées n'est pas forcément évident à trouver.

Seconde audition de M^e Christine Sayegh, Présidente du Conseil d'administration des Ports Francs et Entrepôt de Genève SA

La seconde audition de la Présidente des Ports Francs était principalement dictée par l'actualité. Il convenait de déterminer si les éléments judiciaires, qui avaient récemment défrayé la chronique et qui concernaient un locataire important des Ports Francs, avaient un impact sur l'examen du PL 11575.

La Présidente a expliqué que la société propriété de la personne arrêtée provisoirement à Monaco et visée par la tourmente médiatique était un locataire important des Ports Francs. Cela ne causait toutefois aucune inquiétude aux Ports Francs, notamment compte tenue du taux d'occupation particulièrement élevé des surfaces offertes. De surcroît, il existe une liste d'attente de clients extrêmement intéressants qui voudraient venir à Genève pour utiliser les services des Ports Francs.

La Présidente a indiqué que la société en question n'était pas elle-même directement actionnaire des Ports Francs.

En tous les cas, la représentante des Ports Francs a indiqué que l'évolution des Ports Francs était anticipée et que, globalement, ceux-ci n'étaient pas en danger.

La Présidente estime qu'en aucun cas, les éléments médiatiques récents ne devaient influencer sur la décision du transfert d'actifs projeté.

Sur question, la Présidente a confirmé que les prix pratiqués par les Ports Francs ne sont pas particulièrement bas mais concurrentiels. En revanche les conditions-cadre genevoises rendent les Ports Francs attractifs, raison principale de leur succès.

M^e Christine Sayegh a confirmé, une fois encore, que les Ports Francs n'avaient pas les moyens de racheter les bâtiments, raison pour laquelle la

solution proposée par le Conseil d'Etat dans le PL 11575 était la seule possible à ses yeux.

M^e Christine Sayegh confirme que ni la personne arrêtée provisoirement ni la société qu'il détient et qui est un grand locataire des Ports Francs figurent au nombre des actionnaires privés.

De même, la personne susvisée n'est pas au Conseil d'administration des Ports Francs. D'ailleurs, sur les neuf administrateurs des Ports Francs seuls trois représentent les actionnaires minoritaires.

M^e Christine Sayegh confirme globalement la bonne marche des Ports Francs en raison de la diversité de ses activités, de ses spécificités locales, de son histoire et de sa stabilité en raison de son appartenance majoritaire à la République et canton de Genève. Elle ne craint pas la concurrence des autres Ports Francs dans le monde.

Sur question, la Présidente ajoute encore que l'actuelle mixité de l'actionariat semble satisfaire tant l'Etat que les actionnaires minoritaires. L'équilibre trouvé résulte de l'histoire des Ports Francs et convient à tous les partenaires.

M^e Christine Sayegh indique sur question d'un commissaire que l'entier des actions des Ports Francs sont actuellement au porteur. Cela a toujours été le cas.

A la suite de l'audition de M^e Christine Sayegh, plusieurs commissaires étaient encore peu convaincus du réel rôle au sein des Ports Francs de la personne arrêté préventivement à Monaco. En effet, il avait à de réitérées reprises affirmé médiatiquement que celui-ci était actionnaire des Ports Francs. La Présidente a démenti les affirmations des journalistes lorsqu'elle a été questionnée. Dans ces conditions, aux yeux de certains commissaires, il est étonnant qu'un même démenti n'ait pas été mieux porté dans les médias par les organes dirigeants des Ports Francs.

Différents commissaires font part de leur inquiétude au sujet de cette affaire médiatique qui ternit inutilement l'image d'une belle institution genevoise.

Au vu de ce qui précède, les commissaires estiment nécessaire d'entendre M. le Conseiller d'Etat Serge Dal Busco.

Audition du 22 avril 2015, de M. Dal Busco, Conseiller d'Etat (DF) et de M. Maudet, Conseiller d'Etat (DSE)

La Commission avait décidé de l'audition du Conseiller d'Etat Serge Dal Busco. C'est finalement les deux conseillers d'Etat directement concernés par ce projet de loi qui sont entendus par la Commission.

En effet, M. le Conseiller d'Etat Pierre Maudet souhaitait apporter quelques précisions après avoir lu les procès-verbaux des séances précédentes.

Le Conseiller d'Etat s'était naturellement posé les mêmes questions que les commissaires. Il souhaitait donc informer ces derniers des réponses aux dites questions.

La personne arrêtée préventivement à Monaco et qui a défrayé la chronique récemment, n'est pas, à titre personnel, actionnaire des Ports Francs.

Cette personne, de manière directe ou indirecte, par ses sociétés, est le locataire principal des Ports Francs.

S'il est exact que la société qui est la plus connue n'est pas directement actionnaire des Ports Francs, elle l'est indirectement par le truchement d'une autre société.

En revanche, il est exact que ni la personne concernée ni ses sociétés ne sont représentées au Conseil d'administration.

La personne susvisée n'a en aucun cas participé au choix stratégique fait par le Conseil d'Etat. Il n'a eu aucune influence, d'une quelconque manière que ce soit dans la décision qui a conduit à la rédaction du PL 11575.

M. Pierre Maudet affirme que les récentes turbulences médiatiques ne concernent pas, à sa connaissance, directement les Ports Francs de Genève.

En tous les cas et en substance, cela ne doit pas remettre en cause le projet contenu dans le PL 11575.

En revanche, le Conseil d'Etat souhaite à l'avenir prendre un certain nombre de mesures permettant d'assurer une plus grande clarté dans la gestion des Ports Francs.

En particulier, il a été pris la décision de convertir les actions au porteur en actions nominatives.

M. Pierre Maudet rappelle également l'importance de ce projet de loi afin de permettre aux Ports Francs de rénover rapidement les bâtiments qu'ils occupent aujourd'hui et qui s'avèrent vétustes.

Si les questions quant à la solution trouvée sont légitimes, le Conseiller d'Etat rappelle que les Ports Francs sont un outil économique très utile qui va devoir subir certaines adaptations. L'objectif n'est pas d'avoir un rendement maximum, mais que l'outil se perpétue et que les Ports Francs disposent de fonds pour rénover leur outil de travail. Le Conseiller d'Etat est convaincu que les Ports Francs vont devoir passablement investir ces prochaines années.

Malgré ces explications, certains commissaires restent dubitatifs quant à la solution proposée en particulier sur le fait qu'il faut conclure un droit de superficie, à leurs yeux, beaucoup trop long.

Certains estiment que l'opération ne profite qu'aux Ports Francs et n'améliore pas la trésorerie de l'Etat.

Cette position n'est pas partagée par d'autres commissaires lesquels sont plus convaincus de la nécessité d'adopter le PL 11575.

M. Serge Dal Busco insiste sur le fait que des investissements sont nécessaires et que l'Etat n'est pas en mesure de les assumer en raison de l'état actuel des finances publiques.

Il insiste également sur le fait que la solution proposée est financièrement favorable pour l'Etat de Genève.

Différents commissaires se réjouissent de la décision du Conseil d'Etat consistant à transformer les actions au porteur en actions nominatives.

Certains s'interrogent même sur l'opportunité pour l'Etat de racheter l'entier des actions des Ports Francs. Il est répondu à cela par les représentants du Conseil d'Etat que cela signifierait que l'Etat engage des fonds importants, ce qui ne serait pas facile actuellement.

Différents commissaires font part au Conseiller d'Etat Pierre Maudet de leur inquiétude quant à l'image actuellement dégagee par les Ports Francs de Genève. Le Conseiller d'Etat partage cette inquiétude mais rappelle combien les Ports Francs sont utiles à l'économie genevoise.

Un certain nombre de commissaires s'interrogent toujours sur la nécessité d'accorder un prêt aux Ports Francs sur un temps si long, afin que ces derniers puissent racheter les bâtiments qu'ils occupent.

Il leur est répondu par le Département des finances que cela est justifié par les fonds propres actuels des Ports Francs qui ont déjà dû emprunter quelques 60 mios pour construire un nouveau bâtiment.

Il rappelle qu'il serait difficile aux Ports Francs d'emprunter encore 90 mios auprès d'un établissement bancaire.

De surcroît, ce prêt n'est pas une mauvaise affaire pour l'Etat et permettra aux Ports Francs de conserver la capacité de dégager les fonds nécessaires aux rénovations projetées.

Sur question M. Pierre Maudet confirme à la commission qu'actuellement aucun transfert d'actions n'est projeté, lequel ne peut intervenir sans l'accord du Grand Conseil. Toutefois, dans l'hypothèse où une petite parties des actions seraient transférées au patrimoine financier celles-ci pourraient être vendues sur décision du Conseil d'Etat.

Aussi, dans le cadre du projet de loi proposé par le Conseil d'Etat, seules 1500 actions sont transférées au patrimoine financier de sorte qu'en tous les cas, sans décision contraire du Grand Conseil, l'Etat de Genève resterait au moins propriétaire de deux tiers des actions des Ports Francs dès lors que 5000 actions demeureraient dans le patrimoine administratif de l'Etat.

Sur question d'un commissaire, M. Pierre Maudet confirme qu'il lui apparaît en l'état difficile que les Ports Francs augmentent les loyers pratiqués.

Après examen, il considère que les loyers pratiqués sont concurrentiels. Il rappelle également que certains bâtiments sont actuellement vétustes ce qui justifie que les loyers en tiennent compte.

Audition du 6 mai 2015 de M. Maudet, Conseiller d'Etat (DSE) et de M. Anklin, Directeur administratif et financier à l'Office des bâtiments (DF)

Sur question, le Département des finances confirme que le taux de 2,5% prévu à titre d'intérêts du prêt est fixé pour une première période de 10 ans. A l'issue de celle-ci le taux sera renégocié par les parties concernées.

Pendant cette première période de 10 ans la rente du droit de superficie est indexée à l'ISPC.

Sur question d'un Commissaire, M. Pierre Maudet confirme qu'il n'est pas question que le bureau douanier quitte les Ports Francs. Il en va de la crédibilité desdits Ports Francs.

Sur question d'un commissaire, le Département des finances indique qu'une simulation permet d'affirmer que la variante d'un prêt sur 90 ans rapporte 53,6 mios de plus à l'Etat qu'une variante fondée sur un prêt d'une durée de 60 ans.

Malgré cela, les commissaires sont divisés sur l'opportunité d'un prêt d'une durée de 90 ans. Cela fonde, pour certains, leur opposition au projet.

M. Pierre Maudet profite de sa nouvelle audition pour confirmer que le Conseil d'Etat s'est posé la question de l'emplacement des Ports Francs. Après une analyse fine, le Conseil d'Etat a acquis la conviction que la situation actuelle des Ports Francs, compte tenu en particulier des accès sous l'angle ferroviaire pour les marchandises, est un argument qui plaide en faveur du maintien des Ports Francs à leur emplacement actuel.

De surcroît, un déménagement entraînerait des coûts particulièrement importants et poserait des problèmes en raison de l'obligation du maintien de surfaces d'assolement suffisantes à Genève.

Le déménagement des Ports Francs ne semble pas être une solution réaliste.

Différents commissaires indiquent qu'ils sont formellement opposés au transfert d'une partie du capital-actions au patrimoine financier de l'Etat. Ils s'inquiètent d'une prochaine vente d'une partie des actions des Ports Francs par le Conseil d'Etat.

3. Votes

Vote d'entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 11575.

L'entrée en matière du PL 11575 est acceptée par :

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

Contre : -

Abstention : 1 (1 EAG)

Vote en 2^{ème} débat

Un député MCG propose un amendement à l'alinéa 1 de l'article 1 « Périmètre du transfert et valeur des actifs transférés », dont la teneur serait la suivante :

« L'Etat de Genève n'est pas autorisé à transférer aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après : Ports Francs) la propriété des bâtiments et installations fixes énumérés dans la présente loi, par le truchement d'un droit de superficie à constituer sur les parcelles 2747 et 2748 de la commune de Lancy »

Les commissaires refusent l'article 1, al. 1, tel qu'amendé par un député MCG, par :

Pour : 4 (1 EAG, 3 MCG)
 Contre : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
 Abstention : 1 (1 UDC)

La présidente met aux voix l'article 1 « Périmètre du transfert et valeur des actifs transférés » dans sa version initiale.

Les commissaires acceptent l'article 1 par :

Pour : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
 Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
 Abstention : 1 (1 UDC)

La présidente met aux voix l'article 2 « Droit de superficie ».

Les commissaires acceptent l'article 2 par :

Pour : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
 Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
 Abstention : 1 (1 UDC)

Le même député MCG propose un amendement à l'alinéa 1 de l'article 3 « Financement du transfert des actifs », dont la teneur serait la suivante :

« Le transfert des bâtiments et installations fixes est réalisé en contrepartie d'un prêt du patrimoine financier accordé aux Ports Francs d'un montant de 92 000 000 F et remboursable sur une durée de 40 ans »

Les commissaires refusent l'article 3, al. 1, tel qu'amendé par le député MCG, par :

Pour : 5 (1 EAG, 1 UDC, 3 MCG)
 Contre : 9 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
 Abstention : 1 (1 S)

La présidente met aux voix l'article 3 « Financement du transfert des actifs » dans sa version initiale.

Les commissaires acceptent l'article 3 par :

Pour : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
Abstention : 1 (1 UDC)

La présidente met aux voix l'article 4 « Transfert d'actions au patrimoine financier ».

Les commissaires acceptent l'article 4 par :

Pour : 9 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
Abstentions : 2 (1 S, 1 UDC)

La présidente met aux voix l'article 5 « Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat ».

Les commissaires acceptent l'article 5 par :

Pour : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
Abstention : 1 (1 UDC)

La présidente met aux voix l'article 6 « Dispositions d'application ».

Les commissaires acceptent l'article 6 par :

Pour : 10 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Contre : 4 (1 EAG, 3 MCG)
Abstention : 1 (1 UDC)

Vote en 3^{ème} débat

Certains commissaires s'interrogent sur la nécessité de transférer une partie des actions au patrimoine financier de l'Etat tel que prévu à l'article 4 du présent projet de loi.

Il est répondu par le Département que malgré ce transfert, l'Etat conserve au minimum deux tiers des actions au patrimoine administratif ce qui constitue la majorité de contrôle absolu de cette société. Ces actions sont incessibles sans l'aval du Grand Conseil. Le différentiel entre les 87% et les 66%, soit 1500 actions, est passé au patrimoine financier car ces actions n'ont

pas besoin, objectivement, de rester au patrimoine administratif. Le Conseil d'Etat pourrait céder ses 1500 actions si l'occasion se présentait. Il serait également possible d'imaginer que le Conseil d'Etat les vende à un actionnaire institutionnel, par exemple une caisse de pension qui aurait des liquidités à investir et qui pourrait alors participer au développement de cette société, sans que l'Etat ne perde jamais le moindre contrôle.

Certains commissaires indiquent que l'Etat pourrait augmenter les impôts pour satisfaire ses nécessités d'investissement, en particulier au sein des Ports Francs.

La présidente met aux voix l'amendement socialiste visant à abroger l'article 4 « Transfert d'actions au patrimoine financier ».

Les commissaires acceptent l'abrogation de l'article 4, selon l'amendement présenté par les socialistes, par :

Pour :	8 (1 EAG , 3 S, 1 Ve, 3 MCG)
Contre :	6 (1 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Abstention :	1 (1 UDC)

Un député MCG demande si le CE souhaite disposer d'un délai supplémentaire pour discuter, avant que ce PL ne soit traité en plénière.

M. Maudet répond qu'il ne voit pas sur quel point il pourrait y avoir des discussions supplémentaires.

Il regrette que les commissaires aient abrogé cet article, mais il répète que c'est un point marginal qui ne remet pas en cause la motivation profonde, qui est liée à l'adaptation aux normes et aux recommandations du SAI.

La présidente met aux voix le PL 11575 dans son ensemble.

Le PL 11575 dans son ensemble, tel qu'amendé, est adopté par :

Pour :	11 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre :	4 (1 EAG, 3 MCG)
Abstention :	--

Projet de loi (11575)

autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

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

Chapitre I Transfert des bâtiments entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Art. 1 Périmètre du transfert et valeur des actifs transférés

¹ L'Etat de Genève est autorisé à transférer aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après : Ports Francs) la propriété des bâtiments et installations fixes énumérés dans la présente loi, par le truchement d'un droit de superficie à constituer sur les parcelles 2747 et 2748 de la commune de Lancy.

² Le transfert concerne les bâtiments et installations fixes suivants :

<u>Désignation</u>	<u>Numéro de cadastre</u>
Villa Tivoli	B566
Halle F	B1002
Bâtiment ABC	C401
Halle I / Sous-sol	C402/C552/C553
Halle I bis / Sous-sol	C541
Halle H	C545
Bâtiment D	C551
Garages / Box	1718
Bâtiment E	C400

³ Le prix de transfert des actifs est arrêté à 92 000 000 F, montant correspondant à la valeur de remplacement des bâtiments et installations fixes.

Art. 2 Droit de superficie

¹ L'Etat de Genève conclut avec les Ports Francs un droit de superficie distinct et permanent sur les terrains concernés pour une durée de 90 ans renouvelable.

² Le Conseil d'Etat fixe pour le surplus les conditions du droit de superficie, en particulier la surface de l'emprise du droit de superficie et le montant de la rente due par les Ports Francs.

Art. 3 Financement du transfert des actifs

¹ Le transfert des bâtiments et installations fixes est réalisé en contrepartie d'un prêt du patrimoine financier accordé aux Ports Francs d'un montant de 92 000 000 F et remboursable sur une durée de 90 ans.

² Le prix de transfert des actifs est acquitté par les Ports Francs par le versement d'une redevance annuelle portant intérêt au taux initial de 2,5%.

Chapitre II Dispositions finales et transitoires**Art. 4 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Art. 5 Dispositions d'application

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

Transfert d'actifs - PFSA

PL 11575

Projet de loi autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Commission des finances

4 février 2015


 Département des finances - DF
 Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

1

Situation actuelle

- L'Etat est propriétaire des bâtiments (hors DDP actuel)
- Les Ports Francs sont locataires (sauf 2 bâtiments):

Loyer fixe : 2,5 MF & Loyer variable : 79% du bénéfice

Historiques des loyers PFSA :

<i>En milliers de francs</i>	Loyer fixe	Loyer variable	%	Loyer total
2007	2'060	5'566	95%	7'626
2008	2'060	5'740	95%	7'800
2009	2'060	5'095	95%	7'155
2010	2'501	3'847	79%	6'348
2011	2'501	4'227	79%	6'728
2012	2'501	3'129	79%	5'630
2013	2'501	0	79%	2'501


 Département des finances - DF
 Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

2

Observation de l'ICF liée à la mise à disposition des bâtiments par l'Etat aux Ports Francs :

- Le mode de comptabilisation et de financement actuel limite le contrôle du Parlement sur des investissements à plus-value liés à des biens appartenant à l'Etat
 - *non-respect du processus budgétaire et du droit des crédits (LGAF)*

- Les dépenses à caractère d'investissement réalisées par les PFSA sur les bâtiments dont ils sont utilisateurs (locataire) ne sont pas reconnues au bilan de l'Etat (propriétaire)
 - *non-respect de règles comptables (évaluation des actifs)*



Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

3

Modalités de transfert envisagées

- Une vente des bâtiments (indemnité unique)
 - Conditions d'emprunt sur le marché défavorables vu le niveau d'endettement déjà très élevé (FP = 14% à fin 2013)
 - Perte définitive de revenus pour l'Etat non compensée

- Un apport de l'Etat par augmentation de sa participation au capital
 - Participation de l'Etat au capital déjà très élevée (87%)
 - Incidences fiscales négatives (droit de timbre, impôt sur capital)

- La solution proposée : un transfert des bâtiments par le truchement d'un DDP et en contrepartie d'un prêt de l'Etat à long terme (90 ans):
 - Substitution des loyers (fixe et variable) par de nouveaux revenus: rente de superficie pour les terrains et intérêts sur le prêt pour le transfert des bâtiments
 - Des revenus pour l'Etat stables sur le long terme



Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

4

Effets d'un transfert au travers d'un DDP

La voie du transfert d'actifs au travers d'un droit de superficie (DDP) présente l'avantage d'attribuer aux PFSA sur le long terme une responsabilité claire en matière de financement et de réalisation des travaux d'entretien, de rénovation et transformation des bâtiments dont ils deviennent propriétaires tandis que l'Etat conserve la propriété des terrains (maîtrise du foncier).

Le droit de superficie (DDP) est une forme de mise à disposition de biens immobiliers déjà adoptée pour des établissements autonomes tels que l'AIG, les TPG, les SIG, PALEXPO.

Les PFSA sont déjà au bénéfice d'un DDP sur une partie du site (6'191 m²) où ont été construits un bâtiment administratif et un entrepôt (MIPSA sud et nord). Les PFSA en assument tous les coûts d'investissement et d'exploitation en tant que propriétaire.

➡ Etat propriétaire des terrains / PFSA propriétaires des bâtiments



Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

5

Périmètre du transfert

Bâtiments et installations	N° cadastre
Villa Tivoli	B566
Halle F	B1002
Bâtiment ABC	C401
Halle I / Sous-sol	C402/C552/C553
Halle I bis / Sous-sol	C541
Halle H	C545
Bâtiment D	C551
Garages / Box	1718
Bâtiment E	C400
<u>Valeur comptable</u>	
Val. nette comptable 31 déc. 2014	Fr 91,0 millions
Amortissements annuels	Fr 4,5 millions



Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

6

Valorisation du transfert

Terrains en DDP – location assiette DDP : env. 81'400 m2 en ZIA

Valeur comptable

41 MF

Valeur actuelle (indexation)

43 MF

Durée du DDP 90 ans (renouvelable)

Rente de superficie 6% (532 Fr/m2 terrain)

Rente annuelle / Revenu : **2,6 MF**Bâtiments en DDP – transfert propriété

Valeur comptable

91 MF

Valeur actuelle (intrinsèque)

92 MF

Prêt PF de 92 MF sur 90 ans (idem DDP)

Annuité constante / Intérêt 2,5%

Plus-value
(revenu unique)**1 MF**Redevance annuelle : **2,6 MF**Revenu : **2,3 MF** (dégressif)Rembt : **0,3 MF** (progressif)
 REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE
1800 GENÈVE LDA

 Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

7

Impacts financier pour L'Etat de Genève (1)

Compte de fonctionnement – Etat	millions
Revenu Loyer fixe	-2.5
Revenu Loyer variable (estimation)	-3.4
Total anciens revenus	-5.9
Rente de DDP	2.6
Intérêts sur prêt	2.3
Total nouveaux revenus	4.9
Economie charges amortissement	4.5
Gain annuel net pour l'Etat	3.5
Transfert au 01.01.2015 : plus-value unique	1.0


 REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE
1800 GENÈVE LDA

 Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

8

Impacts financier pour L'Etat de Genève (2)

- Revenu annuel d'intérêts sur le prêt (2.3 MF) et remboursements du prêt ayant progressivement une incidence positive sur le désendettement du "petit Etat" (entrées de trésorerie)
- Revenu annuel de rente DDP (2.6 MF) à long terme
- Economie annuelle d'amortissement des bâtiments (-4,5 MF)
- Impact annuel net positif sur les comptes de l'Etat (+3.3 MF)
- Economies d'investissements futurs que l'Etat devrait supporter s'il demeure propriétaire (min. 2.5 MF/an)
- Maintien au patrimoine administratif de 5'000 actions (majorité de contrôle absolue) et transfert au patrimoine financier de 1'500 actions
- Annulation rétroactive du contrat de bail existant (échéance 31.12.2014)

Dispositif respectant le droit des crédits et les règles comptables

Responsabilités clarifiées en matière de gestion et de propriété des actifs

Intégration des PFSA dans le périmètre de consolidation de l'Etat de Genève

Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS

Transfert d'actifs - PFSA

9

Conclusions

- ✓ Le transfert d'actifs au travers d'un droit de superficie (DDP) permet de clarifier définitivement les responsabilités entre l'Etat et les PFSA s'agissant des investissements dans les bâtiments
- ✓ Le remboursement du prêt de longue durée permet à l'Etat et aux PFSA de se désendetter progressivement
- ✓ La structure actuelle de l'actionnariat des PFSA est préservée afin d'éviter la dilution de la quote-part privée consécutive à une augmentation de capital par l'Etat
- ✓ Les revenus pour l'Etat sont garantis et stabilisés à long terme sans péjorer la capacité bénéficiaire et la trésorerie des PFSA qui devront assurer des investissements relativement importants dans le futur
- ✓ Les PFSA disposeront d'une plus grande autonomie dans la gestion de leur patrimoine immobilier ainsi que de perspectives de développement de leurs affaires à long terme.

Département des finances - DF
Office des Bâtiments - DAS