

CONVENTION D'OBJECTIFS

ENTRE

LA REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

ET

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

Préambule

Les grandes régies autonomes de La République et Canton de Genève (ci-après : le Canton) ont pour mission de mettre en œuvre la politique édictée par le Conseil d'Etat dans leurs domaines spécifiques. Les bases et les éléments fondamentaux de la politique voulue par le gouvernement figurent notamment dans le discours de Saint-Pierre, prononcé à la suite de son élection, ainsi que dans le programme de législature. Toutefois, ils ne permettent pas à eux seuls de fixer une véritable feuille de route pour les entités publiques dans leurs domaines de compétence. Les chantiers lancés par les entités publiques devant être envisagés dans le long terme, le Conseil d'Etat souhaite que soient fixés les jalons importants pour l'ensemble de la législature, afin que les conseils d'administration puissent œuvrer à leur mise en œuvre en disposant d'une vue d'ensemble et d'une visibilité à moyen terme.

Selon la Loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève et les Statuts y relatifs, du 13 décembre 1984, la FTI a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones industrielles du canton. Elle a pour objet selon ses statuts de :

- devenir propriétaire ou superficiaire d'immeubles, bâtis ou non, situés dans les zones industrielles de La Praille et des Acacias, ainsi que dans toutes autres zones industrielles qui lui sont assignées par le Canton, d'aménager lesdits immeubles, de les exploiter et de les gérer et
- de remplir tous mandats de direction ou de coordination qui lui sont confiés par le Canton, des communes ou d'autres corporations de droit public, en vue de la réalisation de travaux de construction, d'aménagement et d'équipement ainsi que d'exploiter et de gérer des immeubles, bâtis ou non, pour autant que les mandats soient liés directement ou indirectement à l'aménagement des zones industrielles ou qu'une saine coordination des travaux commande l'exécution de ces mandats.

La FTI a connu une croissance et un développement très importants au cours de la dernière décennie, qui a vu en particulier l'échange, par arrêté du Conseil d'Etat du 15 décembre 2010, de terrains industriels de près de 500'000 m² de surface pour accorder une maîtrise foncière directe du Canton dans le périmètre du quartier Praille Acacias Vernets (PAV).

Puis, au changement de législature, la FTI, précédemment rattachée à la politique publique de l'économie, a été réorientée à celle de l'aménagement du territoire afin de favoriser le développement des zones industrielles du canton et, plus particulièrement, d'encourager le relogement des entreprises sises dans le PAV.

Ces missions génèrent un besoin accru de capacité d'investissement et d'autonomie financière de la FTI. Pour les remplir, le Conseil d'Etat entend lui donner les moyens nécessaires en lui transférant de nouveaux actifs, hors PAV, et en lui déléguant la compétence complète d'équiper les zones industrielles, comprenant non seulement la réalisation, mais également le financement et la perception de la taxe d'équipement. Pour permettre à la FTI d'assumer ces missions en disposant d'une capacité de financement adéquate, il s'agit également de lui garantir un cadre financier stable en arrêtant de manière durable les modalités de calcul de la part de bénéficiaire revenant au Canton, au sens des art. 39 et 40 des Statuts de la FTI.

* * * * *

Forts de ce qui précède, le Conseil d'Etat et la FTI (ci-après « les parties ») conviennent de ce qui suit :

Titre I : But et objectifs politiques

Art. 1 : But

Le but de la présente Convention d'objectifs (ci-après « la Convention ») est de fixer les jalons essentiels des objectifs de la FTI pour la législature 2014-2018.

Art. 2 : Objectifs politiques

¹ Dans le cadre de la mission de service public de la FTI, les parties reconnaissent comme objectifs politiques essentiels :

- la mise à disposition des entreprises de surfaces d'activités correspondant de manière équilibrée, tant en quantité qu'en termes de conditions financières, aux diverses catégories d'activités industrielles et artisanales ;
- la mise en œuvre des principes du développement durable dans le domaine industriel et artisanal, en particulier les principes de l'écologie industrielle ;
- le relogement des entreprises du PAV dans d'autres zones industrielles ;
- le rachat et la gestion de droits de superficie dans le PAV sur des terrains propriété du Canton.

² Aux fins de renforcer le rôle de la FTI dans ces missions, les parties s'entendent sur la nécessité de consolider la capacité d'investissement de la FTI et d'ajuster ses structures par une mise à jour du cadre légal qui la régit.

Titre II : Objectifs stratégiques

Art. 3 : Développement de l'offre de surfaces industrielles

¹ La FTI propose une offre en surfaces industrielles adaptée aux besoins des entreprises, en favorisant l'émergence de projets innovants et denses.

² Le volume de l'offre en surfaces industrielles doit permettre :

- a) d'accompagner la croissance endogène des entreprises industrielles et artisanales ;
- b) de relocaliser des entreprises dans le cadre des grands programmes de logements cantonaux (en particulier PAV) ;
- c) d'accueillir des entreprises dans le cadre du développement exogène.

³ En type de surfaces, cette offre doit permettre l'accueil de toutes les catégories d'entreprises, indépendamment de leur taille et du degré de valeur ajoutée par m².

⁴ En termes de prix, les conditions applicables aux rentes de superficie et aux loyers doivent viser les mêmes objectifs. La politique de prix prendra en compte notamment la densité d'occupation du sol et le niveau d'incidence foncière admissible dans le modèle économique des différents types d'activités.

⁵ La mesure de l'atteinte de ces objectifs est basée sur les indicateurs suivants, appréciés à l'échelle de l'ensemble des zones industrielles (PAV avant mutation compris) du canton de Genève :

- a) un objectif moyen annuel d'environ 50'000 m² de nouvelles surfaces brutes de plancher industriels accompagnés et autorisés (sol, hors-sol et sous-sol), sur le long terme ;
- b) assurer le maintien d'un seuil de 55'000 emplois industriels et veiller à la croissance du nombre d'emplois industriels, sur le long terme ;
- c) assurer la diversification des secteurs d'activités et de la taille des entreprises, conformément aux dispositions en vigueur dans les zones industrielles, sur le long terme.

Ces indicateurs seront adaptés en fonction du niveau économique cantonal et de la conjoncture.

Art. 4 : Procédures en modification des limites des zones industrielles

¹ La FTI sera consultée par le Canton pour toute modification de zone portant sur la création ou la suppression de zones industrielles.

² La FTI participera activement à l'élaboration des modifications de zones en cours, notamment Pré-des-Dames et Bernex.

³ De même, la FTI participera à l'élaboration des zones d'activités mixtes (ZDAM), notamment à Meyrin (mise en œuvre du grand projet ZIMEYSAVER), à la ZILI, à Pont-Butin et à Chêne-Bourg/Thônex (étude de faisabilité, secteur chemin de la Mousse).

Art. 5 : PDZI

¹ La FTI participera activement, en partenariat avec le Canton et les communes, à l'élaboration des PDZI dans les nouvelles zones industrielles ou à la révision des PDZI, notamment pour les secteurs BOIS-BRÛLE, CHERPINES, ZIMOGA, ZIBAT, ZIMEYSA, ZIRIAN et TUILIERE conformément au plan guide ZIMEYSAVER.

² La FTI assurera la mise œuvre des PDZI, dès leur entrée en force. En coordination avec les services compétents du Canton, elle déterminera les plannings de réalisation en fonction des priorités de relocalisation et d'implantation d'entreprises.

Art. 6 : Développement du concept écoParc industriel

¹ Constituent des écoParcs industriels les zones industrielles et artisanales conçues de manière participative et gérées de manière active, dans une perspective de développement durable, selon les principes de l'écologie industrielle.

² La FTI s'engage à favoriser la transition des zones industrielles (ordinaires et de développement) en écoParcs industriels par le développement d'une nouvelle gouvernance de proximité et la mise en œuvre des principes du développement durable dans les PDZI.

³ En partenariat avec les autres dispositifs de soutien à l'économie (OPI, FAE, FONGIT, etc ...), la FTI contribue à la mobilisation des entreprises et à la promotion des principes de l'écologie industrielle, dans les zones industrielles du canton.

⁴ Sous réserve de l'adaptation du cadre législatif requise, la FTI mettra en place les premiers écoParcs, notamment dans le cadre du développement de la zone des Cherpines et du projet Zimeysaver.

⁵ Le Conseil d'Etat appuiera le développement des écoParcs industriels par les révisions législatives nécessaires aux niveaux légal et réglementaire.

⁶ Les indicateurs de suivi utiles seront élaborés par la FTI en corrélation avec l'établissement des instruments de gouvernance participative et de mise en œuvre des principes du développement durable dans les écoParcs industriels. Ils seront soumis pour approbation au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Art. 7 : Politique foncière

¹ La FTI s'engage à poursuivre, dans la mesure de ses ressources, l'acquisition des terrains en zone industrielle.

² Le Conseil d'Etat et la FTI étudieront les possibilités d'améliorer les modalités d'exercice du droit de préemption institué par les articles 10 et suivants de la Loi sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, en particulier pour permettre à la FTI de se porter acquéreuse directe des immeubles préemptés.

³ En relation avec les objectifs de politique tarifaire évoqués à l'art. 3 al. 4 ci-dessus, la FTI élaborera les critères justifiant l'exercice du droit de préemption en cas d'aliénation à prix excessif.

Titre III : PAV

Art. 8 : Mandat de gestion et d'exploitation des terrains du Canton dans le PAV

¹ Les parties s'engagent à formaliser par un contrat de mandat séparé les modalités d'application des dispositions de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 15 décembre 2010 attribuant à la FTI la gestion administrative et financière des terrains du PAV cédés au Canton, ainsi que l'encaissement des rentes des droits de superficie et des loyers jusqu'à la modification effective de l'affectation des locaux objets des contrats de superficie ou de bail.

² Le contrat de mandat devra définir les objectifs et modalités de gestion des biens concernés dans le but de coordonner et faciliter en temps utile le développement urbain du PAV. Dans l'intervalle, les parties définissent d'un commun accord les principes d'attribution temporaire.

³ La sortie effective de l'immeuble du mandat de gestion s'effectue à la signature d'un nouveau contrat entre le Canton et le nouveau superficiaire, après changement d'affectation, mais au plus tard 25 ans après l'adoption du 1^{er} PLQ du périmètre PAV.

Art. 9 : Accompagnement du déménagement des entreprises du PAV

¹ La FTI s'engage à soutenir le processus de délocalisation des entreprises du PAV.

² En particulier, la FTI rachètera et gèrera des droits de superficie grevant des terrains propriété du Canton dans le PAV jusqu'à concurrence d'un montant de 60 millions, au cas par cas sur décision du Canton après évaluation de la FTI. Ces rachats font partie de l'opération de vente d'actifs immobiliers du Canton à la FTI, définie à l'article 12 de la présente convention.

³ L'appui particulier apporté par la FTI sera de durée déterminée et sera redéfini à la constitution de la Fondation PAV, mais au plus tard à l'entrée en force du premier PLQ dans le périmètre du PAV (secteur caserne exclu).

⁴ En tout état, l'indépendance de la FTI et de la Fondation PAV devra être garantie sur le plan financier.

Titre IV : Financement des équipements et des infrastructures des zones industrielles

Art. 10 : Perception de la taxe d'équipement

¹ La FTI perçoit et gère la taxe d'équipement en zone industrielle au nom et pour le compte du Canton, en application de l'art. 7 de la Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM), du 13 décembre 1984, ainsi que de la Loi et des Statuts de la FTI.

² Les parties s'entendent pour proposer l'adoption des bases légales requises pour créer un fonds dédié rattaché à la FTI, selon une forme juridique à convenir d'entente entre les parties. Dans ce cas, le produit de la taxe d'équipement sera acquis à la FTI, le Canton renonçant à toute prétention à son égard, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016.

³ Les modalités d'application de la taxe d'équipement dans le cas particulier des zones industrielles en cours de mutation, notamment le PAV, feront l'objet d'une solution approuvée, à convenir d'entente entre les parties.

Art. 11 : Financement de l'équipement

¹ Pour la période courant de 2016 à 2019 et pour autant que les tâches d'équipement lui soient légalement attribuées à titre de responsabilité propre, la FTI contribue par ses ressources propres au fonds d'équipement à hauteur de 2,5 millions de francs par année.

² La FTI réalise les infrastructures nécessaires à équiper les ZI, telles que prévues dans les PDZI, en fonction des disponibilités financières du fonds cité ci-dessus.

³ Le Canton et la FTI favorisent les accords conclus avec des opérateurs privés qui se chargent de réaliser à leurs frais les infrastructures d'équipement, en contrepartie de l'exonération de la taxe d'équipement au sens de la LZIAM.

⁴ Les modalités de transfert des équipements et infrastructures aux communes sont à définir.

Titre V : Organisation financière et gouvernance

Chapitre I : Organisation financière

Art. 12 : Vente d'actifs immobiliers

¹ En vue de conférer à la FTI la maîtrise foncière des terrains destinés aux activités de son ressort, les parties sont convenues de transférer la propriété d'immeubles (terrains et bâtiments) actuellement en propriété du Canton sis en zone industrielle.

² Feront l'objet de ce transfert d'actifs des immeubles représentant une valeur totale évaluée à quelque 160 millions de francs au bilan du Canton.

³ Les parties s'entendront sur les modalités de cession, dans le but de procéder au transfert de propriété au plus tard le 31 décembre 2015, à tout le moins à concurrence d'une valeur d'actifs de 100 millions de francs.

⁴ A hauteur d'une valeur totale de 60 millions de francs, les parties concluront une promesse d'achat-vente qui définira les modalités d'échange(s) ultérieur(s) entre les terrains de la promesse et les DDP financés par la FTI au sens de l'article 9 de la présente convention.

⁵ Les modalités du financement de l'acquisition de ces immeubles par la FTI devront être étudiées avec l'appui des services du Canton. En particulier, seront examinés :

- a) un financement sous forme de prêt à la FTI par le Canton;
- b) la constitution d'une garantie d'emprunt par le Canton, moyennant approbation du Grand Conseil conformément à l'art. 3 LFTI.

Art. 13 : Capacité d'investissement de la FTI

¹ Les parties prendront toutes les dispositions permettant de laisser à la FTI la capacité financière d'assumer seule, ou par l'emprunt, les investissements actuels et futurs.

² A cet effet, les parties conviennent que :

- a) Le cash-flow opérationnel doit permettre à la FTI de procéder aux investissements nécessaires à la réalisation de ses missions, notamment par l'apport de fonds propres à hauteur de 20% du montant financé.
- b) Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé ne doit pas dépasser 50%.

³ La planification financière de la FTI doit respecter en tout état ces principes.

Art. 14 : Principe de distribution en faveur du Canton

¹ Conformément au plan financier quadriennal de l'Etat 2014-2017, la FTI versera au Canton un forfait annuel de 12 millions de francs jusqu'en 2017 inclus.

² En 2018, respectivement en 2019, la FTI versera au Canton un montant, à titre de part à son bénéficiaire, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global.

³ L'agrégat de référence correspond à la marge brute d'exploitation (EBITDA : chiffre d'affaire annuel réduit des charges de personnel, administratives, d'exploitation et d'équipement assumées en propre par la FTI, et augmenté, respectivement réduit des plus- ou moins-values sur les ventes d'actifs) à laquelle est ajouté (respectivement déduit) le résultat financier.

⁴ Par souci de prévisibilité, les versements en 2018, respectivement 2019 seront effectués en considération des valeurs retenues dans la planification financière 2015-2019 telles qu'arrêtées au jour de la signature de la présente convention et ci-annexée. Sur cette base, la FTI versera en principe à l'Etat des montants estimés à CHF 3,8 millions en 2018, respectivement CHF 3,7 millions en 2019.

⁵ Cependant, si l'écart entre les résultats planifié et effectif excède 25% (à la hausse ou à la baisse), le montant dû au Canton sera déterminé par application de l'alinéa 2 ci-dessus, en fonction du résultat effectif.

⁶ Dans tous les cas :

- a) le résultat effectif à considérer est celui de l'exercice annuel précédent (N – 1), tel qu'établi par les états financiers révisés et approuvés de la FTI;
- b) le paiement du montant dû au Canton ne sera exigible qu'à la condition que la FTI dispose des liquidités suffisantes pour garantir un fonds de roulement d'au moins CHF 5 millions;
- c) la FTI attirera l'attention du Canton sans délai dans le cas où ses prévisions budgétaires conduisent à envisager l'application du mécanisme d'ajustement prévu par l'alinéa 5 ci-dessus sera applicable.

⁷ Les parties redéfiniront le montant annuel dû au Canton, voire suspendront l'application du présent article dans le cas où :

- a) le taux d'endettement de la FTI dépasse – ou menace de dépasser – le plafond fixé à l'art. 13 al. 2 let. b de la présente convention, à raison des opérations assignées à la FTI dans le cadre de l'exécution des missions (par exemple en cas d'investissements complémentaires à ceux intégrés à la planification financière);
- b) la FTI est amenée à consentir des investissements importants plus tôt que prévu par la planification financière, même s'ils restent dans l'enveloppe globale d'investissements autorisée par ladite planification pour sa durée de validité.

Chapitre II : Gouvernance

Art. 15 : Révision des Statuts

¹ La FTI étudie les adaptations de ses Statuts qui sont requises au titre de leur mise en conformité à la Constitution cantonale du 14 octobre 2012 et aux lois-cadres régissant la gestion administrative et financière et la surveillance, ainsi que toutes modifications destinées à adapter les Statuts aux modalités de fonctionnement actuelles ou liées aux projets cités plus haut.

² La FTI proposera au Conseil d'Etat les modifications législatives requises.

³ Le Conseil d'Etat s'engage à étudier ces propositions avec diligence et à engager la procédure législative dans les meilleurs délais.

⁴ Le Conseil d'Etat veillera également à coordonner ces modifications législatives avec l'élaboration de la nouvelle Loi sur l'organisation des institutions de droit public.

Art. 16 : Constitution de la Fondation PAV

Les parties examineront conjointement la structure légale à prévoir pour la création de l'entité dédiée à la délocalisation et au relogement des entreprises sises au sein du PAV (Fondation PAV).

Titre VI : Dispositions finales

Art. 17 : Durée

La présente Convention est conclue pour la durée de la législature 2014-2018 et produira ses effets jusqu'à la fin de l'année suivant le renouvellement du Conseil d'Etat et du Conseil d'administration de la FTI, soit jusqu'au 31 décembre 2019.

Titre VII : Signatures

Le contrat est établi et signé en deux exemplaires, à Carouge et à Genève, les 16 novembre 2015 et le

Pour la République et Canton :
de Genève :

Antonio Hodgers,
Conseiller d'Etat chargé du DALE

Pour la Fondation pour les terrains industriels
de Genève :

M. Yves Cretegny,
Directeur général

M. Charles Spierer,
Président du Conseil d'administration de la FTI