

Date de dépôt : 23 septembre 2011

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la gestion de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) exercice 2010

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

A la fin des années 1950, afin de répondre à l'importante expansion des activités artisanales et industrielles en ville, les autorités genevoises décident de créer la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (fondation de droit public). En 1996, elle devient la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). Ses orientations stratégiques sont définies par son Conseil d'administration composé de représentants du Grand Conseil, du Conseil d'Etat et des communes. A préciser l'importance du secteur secondaire puisqu'il représente 15% de l'économie genevoise dont son développement repose principalement sur l'accessibilité et la stabilité du prix des terrains qui lui sont dédiés, ainsi que sur l'adéquation des infrastructures avec les besoins des entreprises.

En 2010, 14 ha sont venus augmenter la surface dédiée au secteur secondaire, pour former 836 ha de zones industrielles. Ces terrains représentent 3% du territoire du canton. La FTI gère pour son propre compte, pour l'Etat de Genève et pour les communes, 526 ha, soit 63% des terrains industriels du canton répartis dans onze périmètres industriels différents, où sont établies quelque 2626 entreprises représentant près de 35'143 emplois.

Activités de la FTI

Fin 2010, afin de favoriser le développement de Praille-Acacias-Vernet, la FTI et l'Etat de Genève ont procédé à un échange de terrains. Il en ressort donc une perte globale de l'entreprise exceptionnelle de 291 300 000 F. Ainsi, une moins-value nette de 308 500 000 F liée à cette opération extraordinaire a été enregistrée. Les opérations ordinaires de la FTI ont quant à elles permis

de dégager un bénéfice de 17 200 000 F (+ 3,7% par rapport au budget 2010). En 2010, la FTI a réalisé pour quelque 17 500 000 F d'investissements, augmentant son offre potentielle aux entreprises par l'acquisition de 77 114 m² (+ 7,2 %) de terrains et de 9601 m² (+ 35,2%) de bâtiments.

Le nombre d'entreprises implantées sur les sites industriels gérés par la FTI a augmenté de 143 en 2010 et le nombre d'emplois créés atteint 1'666.

Les demandes d'autorisation de construire en zone industrielle sont toujours soumises à la FTI afin qu'elle émette un préavis consultatif. Cela s'explique par son excellente connaissance et sa vision générale à terme sur le développement des zones artisanales et industrielles. En 2010, 192 demandes lui ont été soumises; elle a émis un préavis favorable dans 123 cas.

Lorsque des terrains situés en zone de développement industriel et artisanal sont mis en vente, l'Etat de Genève peut exercer son droit de préemption. Le but étant d'assurer la stabilité des prix du foncier et un développement cohérent des pôles industriels (LGZDI). Ainsi, la FTI a été sollicitée pour émettre un préavis consultatif dans 13 situations et a recommandé à l'Etat d'exercer son droit de préemption dans 5 situations.

La pérennité des activités industrielles repose aussi sur la capacité des acteurs du secondaire à intégrer les contraintes écologiques. Afin de limiter l'émission de substances ou de déchets polluants, la FTI, dans sa stratégie présentée en décembre au Conseil de fondation, a proposé la création d'éco-sites industriels. A l'heure actuelle, 23,4% des terrains propriétés de la FTI sont référencés au cadastre des sites pollués. Aucun site recensé n'est considéré comme contaminé.

La Fondation n'emploie que 19 collaborateurs, dont presque trois quart sont des femmes, avec un très faible taux de rotation.

Conclusion

La part totale du résultat net versé à l'Etat de Genève depuis la création de la Fondation à titre de participation permanente du patrimoine administratif se monte à 204 765 996,25 F, soit un rendement annuel moyen de 9,40 % de la dotation immobilière estimée au coût historique.

Reste plus inquiétante la question du taux en pourcentage de mètres carrés disponibles à court terme dont la FTI est propriétaire ou gérés par elle, soit 2%. Ce chiffre est d'autant plus alarmant qu'il ne permettra pas un développement économique serein du canton ni la relocalisation des entreprises du PAV. Afin de solutionner la carence de surfaces, il convient de

déclasser et densifier de nouveaux périmètres en intégrant le principe de la mixité des zones industrielles.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Mark MULLER

Annexes : rapport de gestion de la FTI pour l'exercice 2010



facilitateur d'implantation



Rapport de gestion 2010

Fondation pour les terrains industriels de Genève



GLOSSAIRE

CEVA: Liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse
DARES: Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé
DCTI: Département des constructions et des technologies de l'information
DF: Département des finances
DS: Droit de superficie
PAV: Praille-Acacias-Vernets
ZDIA: Zone de développement industriel et artisanal
ZI: Zone industrielle
ZIA: Zone industrielle et artisanale
ZIBAT: Zone de développement industriel et artisanal des Batailles
ZIBAY: Zone de développement industriel et artisanal du Bois-de-Bay
ZIFAY: Zone de développement industriel et artisanal des Fayards
ZILL: Zone industrielle et artisanale du Lignon
ZIMEYSA: Zone de développement industriel et artisanal de Meyrin-Satigny
ZIMOGA: Zone de développement industriel et artisanal de Mouille-Galand
ZIPA: Zone industrielle et artisanale Praille-Acacias
ZIPLO: Zone de développement industriel et artisanal de Plan-les-Ouates
ZIRENF: Zone de développement industriel et artisanal de la Renfile
ZIRIAN: Zone de développement industriel et artisanal de Riantbosson
ZISCIE: Zone de développement industriel et artisanal de la Scie
ZITUIL: Zone de développement industriel et artisanal de la Tuillière
ZIVAL: Zone de développement industriel et artisanal de Valavran
ZODIM: Zone de développement industriel de Meyrin

Sommaire

EN PRÉAMBULE 04

- Avant-propos de Pierre-François Unger
Conseiller d'État en charge du DARES et Président de la FTI
- Message de Philippe Moeschinger
Directeur général

L'INSTITUTION 06

- Structure et organisation
- Conseil d'administration, Conseil de direction et Direction
- 50^e anniversaire de la Fondation
- Coordonner et accompagner

LES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES 14

- Assurer la pérennité du foncier dédié au secteur secondaire
- Projets utiles au développement du secondaire
- Des conditions favorables aux industriels et aux artisans
- Représentation cartographique du nouveau patrimoine foncier de la FTI
- Progression des emplois dans les zones industrielles gérées par la FTI

L'ENVIRONNEMENT 26

- Limiter les atteintes à l'environnement
- Favoriser un bilan écologique neutre

LA GESTION FINANCIÈRE 32

- Comptes établis conformément aux exigences des normes IFRS
- Bilan
- Compte de résultat
- Tableau des flux de trésorerie
- Tableau de mouvements des capitaux propres
- Valorisation du patrimoine immobilier
- Inventaire des terrains propriétés de la FTI

AVANT-PROPOS

en cours de rédaction...

04



Pierre-François Unger

*Conseiller d'État en charge du Département des
affaires régionales de l'économie et de la santé,
Président de la FTI*



MESSAGE

en cours de rédaction...

05



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of the initials 'P.M.' with a flourish.

Philippe Moeschinger
Directeur général



GRÂCE AU SAVOIR-FAIRE DE SES COLLABORATEURS,
LA FTI EST DEVENUE UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE
DU SECTEUR SECONDAIRE



L'institution

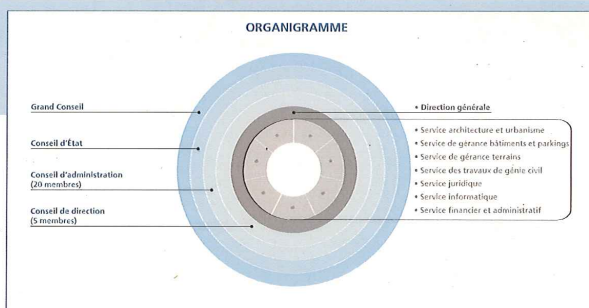


STRUCTURE ET ORGANISATION

08

Au cours de son histoire, Genève dut régulièrement organiser l'affectation de son territoire exigu pour faire face à son expansion et répondre au dynamisme de son économie. A la fin des années 1950, les autorités créèrent les conditions cadres pour aménager le premier pôle industriel du canton à la Praille et aux Acacias afin d'y implanter industries et artisans à l'étroit en ville. Elles se dotèrent alors d'une institution de droit public, la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias, devenue dès 1996 la Fondation pour les terrains industriels de Genève, afin d'équiper et gérer durablement le foncier dédié aux activités du secteur secondaire.

Conformément à ses statuts, des représentants du Grand Conseil et du Conseil d'État siègent au Conseil d'administration de la Fondation, qui fixe ses positions et les orientations stratégiques. En 2010, le Conseil d'administration, constitué de 20 membres, a été réuni à 4 occasions et le Conseil de direction, formé de 5 membres, a été rassemblé à 4 reprises.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres de droit représentant l'État et les communes

Pierre-François Unger
Président,
Conseiller d'État chargé
du DARES

Marc Nobs
Vice-président,
Conseiller administratif
de la commune
de Carouge

François Baertschi
Conseiller administratif
de la commune de Lancy

Claude Guinans
Conseiller administratif
de la commune
de Satigny

Mark Muller
Conseiller d'État chargé
du DCTI

Jean Nicolet
Chargé de mission, DF

Rémy Pagani
Conseiller administratif
de la Ville de Genève

Yvan Rochat
Conseiller administratif
de la commune
de Vernier

Roland Sansonnens
Conseiller administratif
de la commune
de Meyrin

Laurent Seydoux
Conseiller administratif
de la commune de
Plan-les-Ouates

Membres nommés par le Conseil d'État

Jacques Cottet
Attaché commercial
CFE Cargo

Jacques Jeannerat
Directeur de la
Chambre de commerce,
d'industrie et des
services de Genève

Charles Spierer
Régisseur

Membres nommés par le Grand Conseil

Thomas Buchi
Ingénieur du bois
Maître charpentier

Aurore Bui
Entrepreneuse sociale

Bénédict Fontanet
Avocat

René Koechlin
Architecte

Christian Pittier
Conseiller financier
dès le 28 septembre
2010

Mario Porcarelli
Régisseur

Jean-Pierre Thorel
Retraité

CONSEIL DE DIRECTION

Pierre-François Unger
Président

Marc Nobs
Vice-président

Jacques Jeannerat

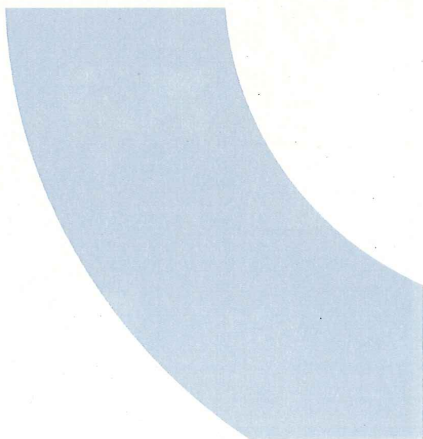
Rémy Pagani

Charles Spierer

Secrétaire
Jacques Cottet

DIRECTION

Philippe Moeschinger
Directeur général



50^e

ANNIVERSAIRE CÉLÉBRÉ DEVANT UN PARTERRE DE PERSONNALITÉS

Le 7 septembre 2010, la FTI fêtait son premier jubilé au Bâtiment des Forces Motrices, ancien haut lieu de l'industrie genevoise. Plus de 550 invités - directeurs de multinationales, chefs de PME ou personnalités politiques - répondirent positivement à son invitation, attestant de l'importance que revêt la Fondation pour le développement du secteur secondaire. Le programme de la soirée alterna entre parties officielles, culturelles et festives.

Le discours de bienvenue de Philippe Moeschinger, directeur général de la FTI, fut suivi de l'intervention de Philippe Cohen, humoriste, venu divertir le public avec ses diatribes désopilantes sur les activités de la

10



Fondation et de l'industrie. Il fut ensuite question de l'avenir de l'industrie genevoise dans le cadre d'une table ronde modérée par le journaliste Jean-Philippe Rapp, réunissant Christine Delarue, architecte SIA FSU à ASS Architectes SA, Martin Dunning, CEO de SPG Intercity Geneva SA, Jean-Luc Favre, CEO de ABB Sécheron SA, Jesús Martin-Garcia, directeur de Eclison SA et Xavier Comtesse, directeur romand du Think Tank Avenir Suisse. Leurs échanges mirent en évidence le dynamisme remarquable des entreprises genevoises actives dans le secondaire et la nécessité de prévoir de nouveaux pôles pour assurer leur essor, l'exiguïté du territoire exigeant que ce développement se fasse en partie en hauteur. Puis on passa à l'attri-

bution des prix du concours photos créé pour marquer cet anniversaire, remis par Jean-Charles Magnin, Président du jury de professionnels et directeur général des affaires économiques du canton de Genève (DARES), aux trois lauréats, Matthieu Gafsou, David Wagnières et Nicolas Baudillon, sélectionnés par un jury de professionnels. Le discours de Pierre-François Unger, Conseiller d'État en charge du DARES et Président de la FTI clôtura la partie officielle. La soirée s'acheva sous les roulements de tambours du groupe de percussion genevois Zhorn, et un cocktail dinatoire.

11



COORDONNER ET ACCOMPAGNER

12

L'essor du secteur secondaire repose, entre autres, sur l'accessibilité et la stabilité du prix des terrains qui lui sont dédiés, ainsi que sur l'adéquation des infrastructures - dessertes par la route et le rail, gaz naturel, services de télécommunication, électricité à haute tension - avec les besoins des entreprises. Grâce à sa vision à long terme sur les potentiels de développement et sa longue expertise du domaine, la FTI assure une gestion optimale du foncier industriel et la pertinence des aménagements mis en place.

Nouvelle identité institutionnelle

Afin de mieux refléter le professionnalisme qui accompagne l'activité de la Fondation dans la gestion du patrimoine foncier dédié au secteur secondaire, l'identité visuelle de l'institution a été entièrement revisitée en 2010. Son logo, qui n'avait pas été revu depuis 14 ans, a été modernisé et a gagné en rondeur pour illustrer l'esprit de service de la Fondation. Un mot d'ordre associé au logo - facilitateur d'implantation - est venu affirmer sa vocation. Ses différents outils de communication ont également été rafraîchis, en particulier son site Internet. Celui-ci propose une plate-forme gratuite de présentation et de consultation des objets immobiliers disponibles dans les zones industrielles genevoises dont l'utilisation a été simplifiée et a été rendue plus performante. Une charte graphique entérine ces changements afin d'en assurer la pérennité.



19

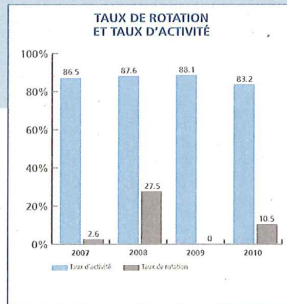
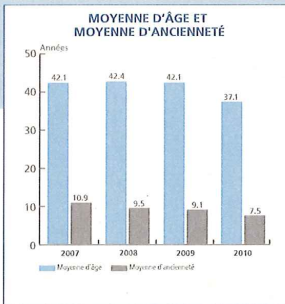
COLLABORATEURS CONTRIBUENT
À L'AMÉNAGEMENT DES PÔLES
INDUSTRIELS GÉNOVOIS

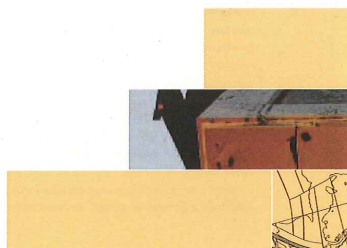
Diverses expertises réunies au sein de la Fondation

Pour mener à bien sa mission, l'institution réunit différents talents, parmi lesquels des géomaticiens, des ingénieurs et des architectes, qui se consacrent à l'aménagement des pôles industriels. Cela nécessite l'étude approfondie de différentes situations, la participation à de multiples groupes de travail et la coordination de nombreux corps de métiers sous-traitants. Elle emploie aussi des juristes, qui établissent notamment les contrats de droit de superficie afin de louer les terrains industriels sur lesquels les entrepreneurs vont construire ou acquérir le bâtiment dont ils seront propriétaires. Ce droit, que la FTI exerce en son nom ou au nom de l'État, de la Ville de Genève ou des communes en possession des sols, permet de stabiliser le prix du foncier dédié au secondaire.

Des collaborateurs de la Fondation sont également chargés d'apporter un soutien et des solutions lors de l'implantation ou du relogement d'entreprises, de gérer des biens immobiliers situés en zones industrielles et d'administrer les avoirs de l'institution. Alors que la FTI gère 63% des espaces dédiés au secteur secondaire, elle n'emploie que 19 collaborateurs, dont presque trois quarts sont des femmes. 10 collaborateurs travaillent à temps partiel. Le faible taux de rotation a permis de réunir un considérable savoir-faire au fil des ans qui contribue à garantir la qualité des prestations de la Fondation.

13

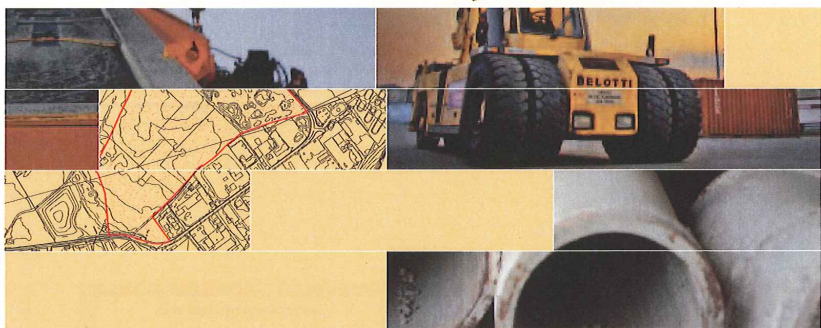




LA FTI ACCOMPAGNE LA MUTATION
DU SECTEUR SECONDAIRE AVEC
UNE VISION À LONG TERME



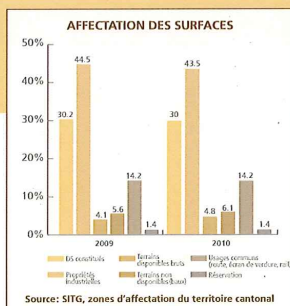
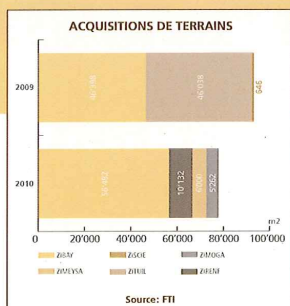
Les activités opérationnelles



ASSURER LA PÉRENNITÉ DU FONCIER DÉDIÉ AU SECTEUR SECONDAIRE

En 2010, 14 ha sont venus augmenter la surface déjà dédiée au secteur secondaire, pour former 836 ha de zones industrielles, dont 253 ha soumis au régime légal de zones industrielles et artisanales (ZIA) et 583 ha soumis au régime de zones de développement industriel et artisanal (ZDIA). Ces terrains représentent 3% du territoire total du canton. Comme en 2009, la FTI assure la gestion de 523 ha, dont 114 ha font partie de son patrimoine foncier. 106 ha sont en ZIA et 417 ha sont en ZDIA.

La FTI a augmenté son patrimoine foncier de 8 ha en 2010, par l'acquisition de parcelles situées dans les ZDIA du Bois-de-Bay, de Meyrin-Satigny, de la Renfile et de Mouille-Galland. Ce faisant, la Fondation contribue à soutenir le développement du secteur secondaire en s'assurant que des terrains équipés conformément aux besoins puissent être mis à disposition. Cela lui permet aussi de proposer des solutions lorsque des entreprises doivent être déplacées, notamment pour des raisons d'intérêt public, ou lorsque de nouvelles entreprises souhaitent s'implanter.



63%

DU FONCIER DÉDIÉ AU SECTEUR SECONDAIRE EST GÉRÉ PAR LA FTI

Une bonne desserte des zones industrielles est primordial

Deux zones industrielles, parmi les premières à avoir été créées à Genève dans les années 1960, sont reliées par un équipement ferroviaire. 16 km de rails desservent la ZIA Praille-Acacias et 10 km couvrent la ZDIA de Meyrin-Satigny. Cela constitue certainement un atout pour Genève, à une époque où les entreprises sont de plus en plus amenées à prendre en compte la dimension écologique dans leurs activités. Les voies d'accès occupent 35% de la surface de la ZDIA de Meyrin-Satigny, 18% de la ZIA Praille-Acacias, 14% de la ZDIA du Bois-de-Bay et 12% de la ZDIA de Plan-les-Ouates.

Disponibilité des terrains en légère augmentation

En 2010, le nombre de terrains disponibles a encore très légèrement progressé, passant de 213'858 m² à 255'773 m², notamment en prévision du relogement des entreprises à délocaliser. Cette vacance demeure insuffisante par rapport aux besoins, ce d'autant que certains d'entre eux doivent encore être équipés pour être valorisés. Pas de changements significatifs ne sont par ailleurs observés.

17

Affectation des surfaces (en m²) par zones industrielles gérées par la FTI

	ZIPA	ZIMEYSA	ZIMOGA	ZIPLO	ZIBAY	ZILI	ZODIM	ZIRIAN	ZIREHF	ZIFAY	ZISCIE	TOTAL
Droits de superficie constitués	619'205	371'145	79'680	207'621	156'409	54'458	39'745	15'203	31'836	0	0	1'575'301
Propriétés industrielles	90'386	1'017'559	233'222	341'382	346'518	17'381	238'459	0	0	1'974	1'911	2'288'793
Terrains disponibles bruts	0	28'227	78'382	0	136'048	0	13'116	0	0	0	1'065	256'838
Terrains non disponibles (bauw)	47'497	82'213	52'376	12'023	82'302	3'386	16'851	0	0	9'697	13'593	319'937
Usages communs	203'036	277'754	63'371	81'542	45'357	20'060	48'057	2'475	0	0	4'897	746'547
Réservation	0	40'206	24'836	0	2'661	0	3'381	0	0	0	0	71'084
Total	960'124	1'817'104	531'867	642'568	769'295	95'284	359'608	17'678	31'836	11'671	21'465	5'258'500
Dont Terrains reliés au rail	428'375	588'961										1'017'336

Source: SITG, zones d'affectation du territoire cantonal

PROJETS UTILES AU DÉVELOPPEMENT DU SECONDAIRE

Réalisation d'une desserte dite "rue de la Maison Carrée"

Suite à l'adoption par le Conseil d'État du nouveau règlement directeur pour la ZDIA du Bois-de-Bay en mai 2010, sur lequel la FTI travaillait depuis plusieurs années avec la collaboration des services cantonaux et de la commune de Satigny, la Fondation s'est vue confier la coordination de l'équipement et la conduite des négociations pour réaliser les remaniements fonciers rendus nécessaires par son aménagement et son morcellement.

A l'instar d'autres ouvrages réalisés sur les pôles industriels gérés par la FTI, une nouvelle desserte dite "rue de la Maison Carrée" est sur le point d'être exécutée dans cette zone, afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises. La Fondation a effectué toutes les démarches nécessaires, y compris l'acquisition d'une parcelle de 56'482 m² et l'élaboration des plans, pour présenter le projet devant le Grand Conseil, qui a voté, le 3 décembre 2010, un crédit d'investissement de 9,5 Mio pour sa réalisation.

Potentiel de densification à la ZDIA de Plan-les-Ouates

Suite à l'acquisition par la commune de Plan-les-Ouates de 4 parcelles formant quelques 8'400 m², laissées à l'abandon depuis plus de 20 ans après l'échec d'un projet industriel pour lequel l'excavation sur deux niveaux avait démarré, la FTI a été mandatée par la commune pour piloter le programme de mise en valeur du site, surnommé la Piscine. Au printemps 2010, elle a lancé un concours d'architectes, assorti d'une exigence de forte densification et comportant des objectifs complexes comme la cohabitation d'équipements collectifs et privés – crèche, caserne de pompiers –, d'un parking souterrain public et privé, et surtout de surfaces destinées à des sociétés actives dans les nouvelles technologies. Le choix du jury, révélé à l'automne, s'est porté à l'unanimité sur le projet dénommé Skylab. Des investisseurs privés sont recherchés pour participer à son financement. Ce projet est représentatif de la volonté de densification des zones industrielles genevoises, sur lesquelles il est devenu indispensable de bâtir en hauteur, compte tenu de l'exiguïté du territoire et de la raréfaction des terrains.

1.5 km

DE DESSERTE À CONSTRUIRE À LA ZIBAY
POUR PERMETTRE L'ACCÈS AUX ENTREPRISES.

20

DES CONDITIONS FAVORABLES AUX INDUSTRIELS ET AUX ARTISANS

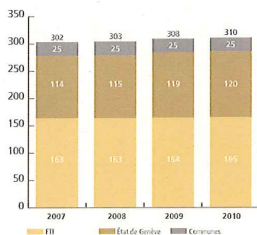
Le droit de superficie stabilise le prix du foncier dédié à l'industrie

En 2010, la FTI a constitué 2 nouveaux droits de superficie, favorisant la création ou le maintien d'emplois estimés à 170. Les terrains valorisés en droit de superficie concerne 32% de la ZDIA de Plan-les-Ouates, 20% de la ZDIA de Meyrin-Satigny, 20% de la ZDIA du Bois-de-Bay ou 15% de la ZDIA de Mouille-Galand alors qu'il a été conclu sur 64% des terrains de la ZIA Praille-Acacias. Compte tenu de la récente réaffectation d'une grande partie de ce pôle industriel en zone urbaine, la FTI conclut désormais un pacte d'emption lors de la cession d'un droit de superficie sur ce secteur, afin de faciliter la mise en œuvre future du projet d'intérêt public Praille-Acacias-Vernets (PAV). Celui-ci permet à la Fondation d'acquérir l'immeuble au cas où le superficiaire ne souhaiterait pas développer son bâtiment conformément au projet PAV, moyennant le paiement du prix convenu à sa conclusion.

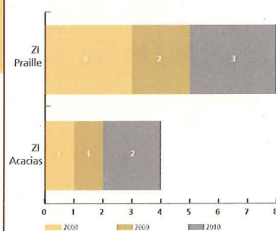
Droits de superficie constitués en 2010

Superficiant	Superficière	Zone industrielle	Surface (m2)	Activité	Emplois
État de Genève et FTI	Bouclerder SA	ZIMEYSA	5'479	Fabrication de composants horlogers	140
État de Genève et FTI	Hydro-Léman SA	ZIMOGA	1'278	Mécanique et maintenance de tout ensemble hydraulique et/ou pneumatique	30

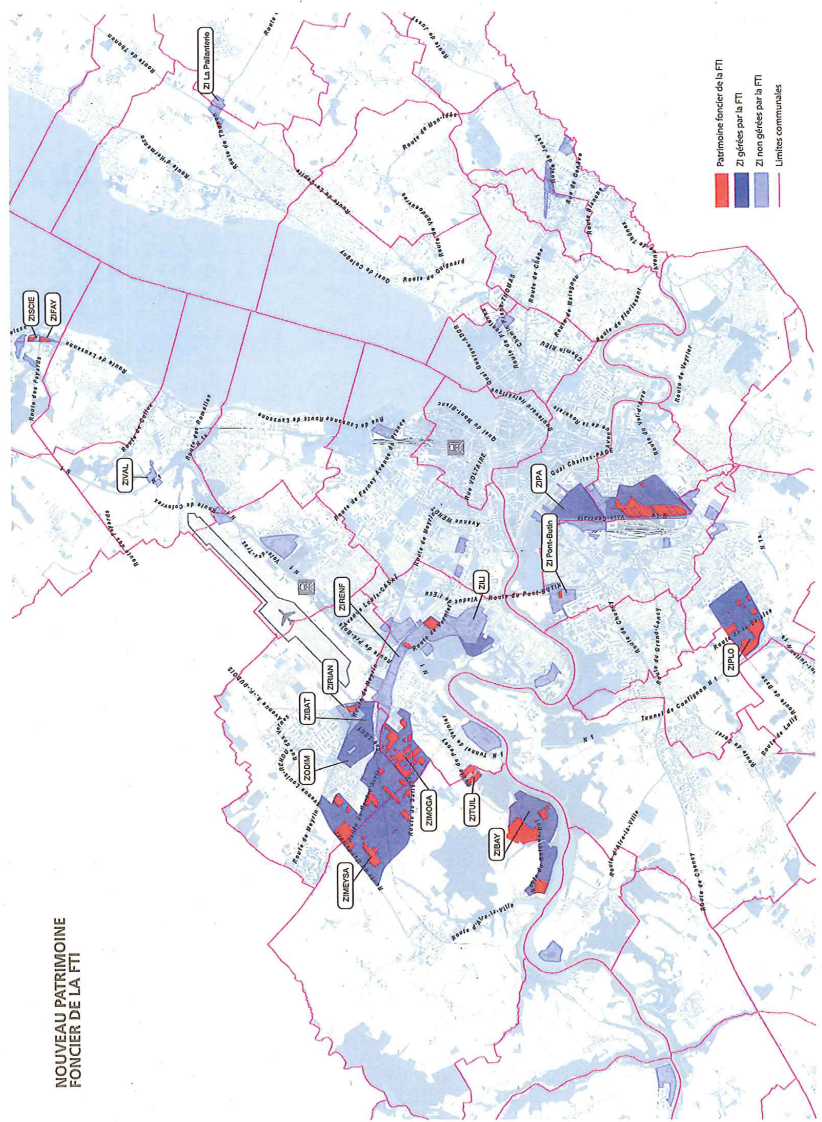
DROITS DE SUPERFICIE CONSTITUÉS



PACTES D'EMPTION



NOUVEAU PATRIMOINE FONCIER DE LA FTI



- Patrimoine foncier de la FTI
- Zi gérées par la FTI
- Zi non gérées par la FTI
- Limites communales

Échange de terrains entre la FTI et l'État de Genève

Afin de permettre la réalisation du projet PAV, la Fondation a cédé à l'État de Genève des terrains dont elle était propriétaire sur ce périmètre, représentant une surface de près de 50 ha. En contrepartie, une surface équivalente lui a été attribuée dans 10 zones industrielles différentes. Les plus importantes sont situées dans la ZDIA de Meyrin-Satigny, soit un peu plus de 17 ha, dans la ZDIA du Bois-de-Bay, soit un peu plus de 9,5 ha, dans la ZDIA de Plan-les-Ouates, soit un peu plus de 8 ha, et dans la ZDIA de Mouille-Galland, soit 11 ha.

Ces surfaces, dont certaines devront être aménagées et équipées, permettront de reloger les entreprises se trouvant sur les périmètres du projet PAV et du CEVA, ou de proposer de nouveaux terrains à des industriels ou des artisans. L'exiguïté du territoire genevois astreint cependant à densifier ces nouveaux pôles industriels, sur lesquels il devient indispensable de construire en hauteur. Toute nouvelle construction doit aujourd'hui atteindre un indice d'utilisation du sol d'au moins 1, soit 1'000 m² de plancher doivent au minimum être construits sur une parcelle de 1'000 m², sauf exception liée à une exploitation particulière.

Patrimoine foncier de la FTI

Zone Industrielle	Patrimoine au 31.12.2009	Surfaces acquises au 31.12.2010	Cession au domaine public communal	Surfaces échangées au 31.12.2010	Patrimoine au 31.12.2010
ZIPA-Acacias	25'499			-25'499	0
ZIPA-Praille	440'408			-240'774	199'634
ZIMEYSA	93'681	+6'000		+168'881	268'562
ZIBAY	69'724	+56'482		+95'222	221'428
ZIMOGA	65'250	+5'262	-505	+102'272	172'279
ZIPL0	66'555			+83'582	150'137
ZITUIL	46'038			0	46'038
ZIRENF	31'846	+10'132		0	41'978
ZIRIAN	599			+13'139	13'738
ZIFAY	0			+9'705	9'705
ZISCIE	646			+8'286	8'932
ZI Pont Butin	0			+6'380	6'380
ZI La Pallanterie	0			+4'609	4'609
Total	1'066'246	77'876	-505	-197	1'143'420

Source: FTI

15%

DE L'ÉCONOMIE GENEVOISE REPOSE
SUR LE SECTEUR SECONDAIREPROGRESSION DES EMPLOIS DANS LES
ZONES INDUSTRIELLES GÉRÉES PAR LA FTI

Le nombre d'entreprises implantées sur les pôles industriels gérés par la Fondation a progressé de 143 en 2010, et le nombre d'emplois a augmenté de 1'666. Cette tendance à la hausse observée sur quasiment toutes les zones administrées par la FTI est corroborée par les observations statistiques cantonales, qui soulignent une embellie dans le secteur, plus particulièrement au cours du deuxième semestre 2010, qui a surtout profité aux entreprises fortement exportatrices.

24

Emplois et entreprises par communes dans les zones industrielles gérées par la FTI

Communes	ZI	Surface en m ²	Entreprises		Évolution 09-10	Emplois		Évolution 09-10
			2009	2010		2009	2010	
Carouge	ZIPA	565'375	438	447	2.1% ▲	6'739	7'009	4.0% ▲
		565'375	438	447	2.1% ▲	6'739	7'009	4.0% ▲
Genève-Plainpalais	ZIPA	306'914	528	558	5.7% ▲	5'273	5'556	5.4% ▲
		306'914	528	558	5.7% ▲	5'273	5'556	5.4% ▲
Lancy	ZIPA	87'835	70	77	10.0% ▲	806	796	-1.2% ▼
		87'835	70	77	10.0% ▲	806	796	-1.2% ▼
Meyrin	ZIMEYSA	884'609	222	228	2.7% ▲	3'606	3'821	6.0% ▲
		359'608	153	166	8.5% ▲	1'551	1'570	1.2% ▲
		57'469	5	9	80.0% ▲	50	86	72.0% ▲
		17'678	17	21	23.5% ▲	98	108	10.2% ▲
Total Meyrin		1'319'364	397	424	6.8% ▲	5'305	5'585	5.3% ▲
Plan-les-Ouates	ZIPLO	642'567	359	379	5.6% ▲	7'105	7'762	9.2% ▲
		642'567	359	379	5.6% ▲	7'105	7'762	9.2% ▲
Satigny	ZIMEYSA	932'495	326	341	4.6% ▲	4'873	4'779	-1.9% ▼
		769'295	73	73	0.0% ▽	1'277	1'370	7.3% ▲
		1'440	1	1	0.0% ▽	2	2	0.0% ▽
Total Satigny		1'703'230	400	415	3.8% ▲	6'152	6'151	0.0% ▼
Vernier	ZIMOGA	472'958	115	134	16.5% ▲	991	1'053	6.3% ▲
		95'284	112	115	2.7% ▲	806	910	12.9% ▲
		31'836	58	71	22.4% ▲	268	289	7.8% ▲
Total Vernier		600'078	285	320	12.3% ▲	2'065	2'252	9.1% ▲
Versoix	ZISCIE*	21'465	3	3	0.0% ▽	20	20	0% ▽
		11'671	3	3	0.0% ▽	12	12	0% ▽
Total Versoix	ZIFAY*	33'136	6	6	0.0% ▽	32	32	0% ▽
Total général		5'258'500	2'483	2'626	5.8% ▲	33'477	35'143	5.0% ▲

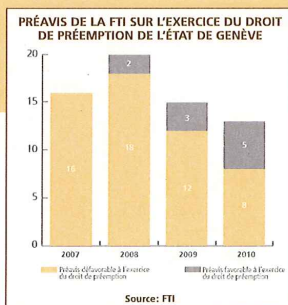
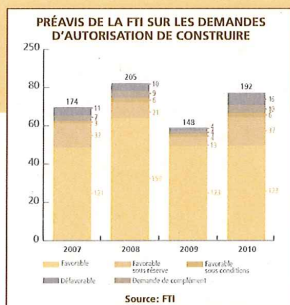
* Zones industrielles gérées par la FTI depuis 2010.
Source: SITG, Registre des entreprises genevoises

Recours à l'expertise de la FTI pour les autorisations de construire

Les demandes d'autorisation de construire en zone industrielle sont toujours soumises à la FTI afin qu'elle émette un préavis consultatif, la Fondation ayant une excellente maîtrise du développement foncier réservé au secteur secondaire. En 2010, elle a été consultée pour 192 demandes; elle a émis un préavis favorable dans 123 cas, favorable sous réserve dans 37 cas et favorable sous conditions dans 6 cas. Des compléments d'information ont été sollicités à 10 reprises et son préavis a été défavorable pour 16 demandes.

Consultations pour l'exercice du droit de préemption de l'État

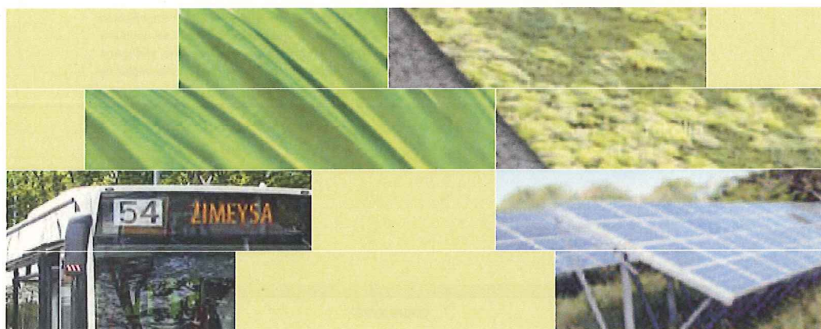
Lorsqu'un terrain situé en zone de développement industriel et artisanal est mis en vente, l'État de Genève peut exercer un droit de préemption, dans le but d'assurer la stabilité des prix du foncier et un développement cohérent des pôles industriels, conformément à la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI). Compte tenu de sa connaissance du domaine, la FTI est toujours consultée pour donner son préavis. En 2010, la Fondation a été sollicitée pour étudier 13 situations et elle a recommandé à l'État d'exercer son droit de préemption dans 5 cas: dans la ZDIA des Batailles à 2 reprises, dans le but d'y développer une desserte routière, dans la ZDIA de Meyrin-Satigny et dans une zone en dehors de sa gestion en raison d'un prix jugé trop élevé et dans la ZDIA de Mouille-Galland en vue de la création d'une piste cyclable.





LE DÉFI LANCÉ AUX ACTEURS DU SECTEUR
SECONDAIRE CONSISTE À INTÉGRER LE
DÉVELOPPEMENT DURABLE À LEURS ACTIVITÉS

L'environnement

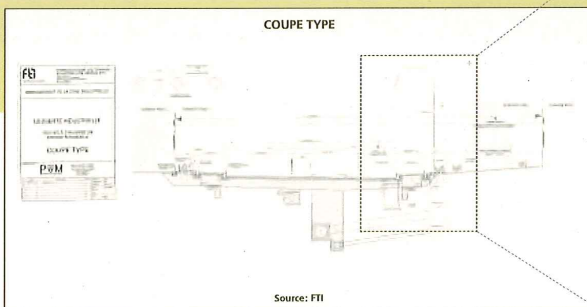


LIMITER LES ATTEINTES A L'ENVIRONNEMENT

28

Le secteur secondaire change. La manufacture des produits est soutenue par des opérations administratives et de marketing de plus en plus importantes et le nombre des sociétés actives dans les nouvelles technologies – cleantech, biotech et medtech – ne cesse de s'accroître. Cette transformation conduit à la modification du paysage des espaces industriels et pousse à plus d'harmonisation entre les infrastructures et les aspects environnementaux pour rendre ces pôles économiques attractifs et conviviaux.

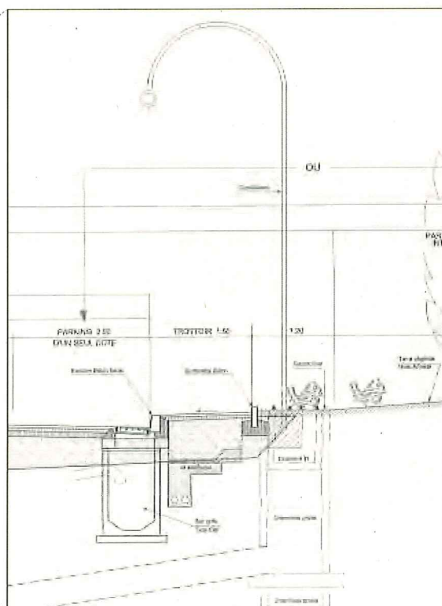
Consciente des enjeux qui se jouent autour du développement durable, la FTI favorise la réflexion et la mise en œuvre de projets qui incluent la dimension sociale et écologique. Participation à l'élaboration de plans de mobilité, compensation quantitative et qualitative de haies et bouquets d'arbres dont l'abattage a été nécessaire, réalisation de toitures végétalisées sont quelques exemples de son engagement.



Depuis 2010, elle dispose d'un nouvel outil, sous la forme d'une coupe type des dessertes industrielles. Celle-ci sert de référence lors de l'aménagement ou de la rénovation des routes. Elle prévoit des trottoirs d'une largeur de 1.50 mètres suivis d'espaces verts de 1.20 mètres de large réservés aux éléments ponctuels d'équipements (candélabre, borne incendie, divers

meubliers urbains) permettant ainsi une agréable transition entre le milieu urbain et l'entreprise industrielle. De plus, les atteintes portées à l'environnement et les inconvénients générés pour les utilisateurs lors de l'aménagement et l'entretien des dessertes sont ainsi limités.

29

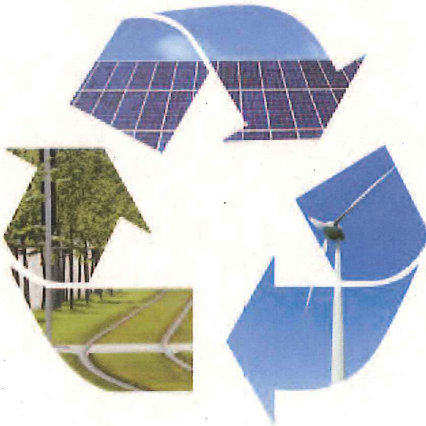


FAVORISER UN BILAN ÉCOLOGIQUE NEUTRE

30

Désormais, la pérennité et la prospérité des activités industrielles repose aussi sur la capacité des acteurs du secondaire à intégrer les contraintes écologiques. L'heure n'est plus à l'émission de substances ou de déchets polluants, mais à la valorisation des déchets, sous produits et co-produits afin de diminuer la consommation de ressources naturelles et de laisser aux générations futures des terrains non pollués. La FTI vise à assurer une utilisation rationnelle des sols et une densification optimale des zones, notamment en tendant à la réalisation d'éco-sites industriels et l'a fait figurer dans sa stratégie approuvée en 2010 par son Conseil de direction.

Par le passé, l'activité industrielle fut parfois entachée par de graves atteintes à l'environnement et des investigations durent être menées pour recenser les terrains marqués par la pollution. En 2008, les sites pollués ont été cadastrés et le degré de pollution a été mesuré. Trois niveaux ont été déterminés: sans danger pour l'environnement, nécessitant une surveillance et réclamant un assainissement car contaminé.



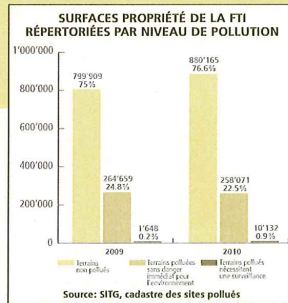
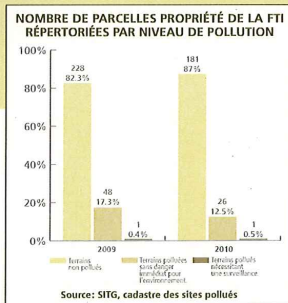


TERRAIN PROPRIÉTÉ DE LA FTI N'A ÉTÉ RECENSÉ COMME CONTAMINÉ

Dans le patrimoine foncier de la FTI, 26,8 ha sont référencés au cadastre des sites pollués, soit 23,4% de ses terrains. Par rapport à 2009, le nombre de terrains concernés a légèrement augmenté en 2010, notamment suite aux échanges liés au projet PAV, mais aucun n'a été jugé contaminé. La surface

polluée nécessitant une surveillance est passée de 1'648 m² en 2009 à 10'132 m² en 2010. Celle considérée comme polluée, mais sans danger immédiat pour l'environnement est passée de 264'689 m² en 2009 à 258'071 m² en 2010.

31





FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR
SECONDAIRE PASSE PAR UNE GESTION
MAÎTRISÉE DU FONCIER



La gestion financière



Comptes établis conformément aux exigences des normes IFRS

La vérification des comptes de l'exercice 2010 a été assurée par la société PricewaterhouseCoopers SA, organe de contrôle de la Fondation désigné par arrêté du Conseil d'État du 21 avril 2010. Son rapport de contrôle recommandant l'approbation des comptes sans réserve a été soumis au Conseil d'administration de la FTI, qui a dûment approuvé les comptes 2010 lors de sa séance du 12 avril 2011. Ces comptes ont été établis conformément aux exigences des normes IFRS (International Financial Reporting Standards). De même, le système de contrôle interne a été dûment attesté par l'organe de révision.

Bilan	2010	2009
	Fr.	Fr.
Actif		
Immeubles de placement	266'921'751	555'423'851
Immobilisations corporelles	8'382'535	11'705'564
Immobilisations en cours de réalisation	818'821	192'878
Immobilisations incorporelles	46'931	795'564
Immobilisations financières	933'336	983'336
Total de l'actif immobilisé	277'103'374	569'101'193
Débiteurs mandats de gestion et divers	468'337	668'933
Comptes de régularisation actifs	371'744	326'722
Immobilisations destinées à la vente	1'065'928	1'065'928
Liquidités et équivalents de liquidités	13'957'788	23'560'163
Total de l'actif circulant	15'863'797	25'621'746
Total de l'actif	292'967'171	594'722'939
Passif		
Capital statutaire	47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires	89'313'356	83'185'649
Impact passage aux IFRS	391'225'325	391'225'325
Résultat net cumulé	-251'350'923	58'070'496
Total des capitaux propres	276'533'692	579'827'404
Engagements bancaires	3'050'000	3'250'000
Engagements de prévoyance	5'446'516	5'138'358
Provisions	60'000	60'000
Total des capitaux étrangers à long terme	8'556'516	8'448'358
Créanciers mandats de gestion et divers	3'399'690	3'429'425
Comptes de régularisation passifs	2'643'576	1'026'120
Provisions	1'633'697	1'546'632
Engagements bancaires	200'000	445'000
Total des capitaux étrangers à court terme	7'876'963	6'447'177
Total des capitaux étrangers	16'433'479	14'895'535
Total du passif	292'967'171	594'722'939

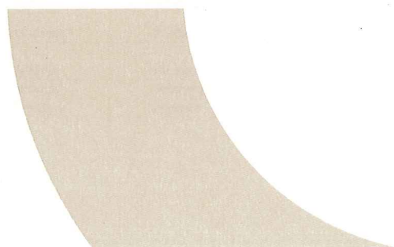
Du fait du résultat global négatif de l'exercice 2010, provenant des échanges pratiqués entre l'État de Genève et la Fondation, aucun versement de bénéfice ne sera réalisé en faveur de l'État en 2011, conformément aux accords intervenus entre les parties. De même, aucune attribution aux différents fonds statutaires ne sera effectuée.

Compte de résultat

	2010 Fr.	2009 Fr.
Recettes locatives	18'529'686	17'957'057
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1'281'947	8'455'780
Honoraires de gestion	50'557	50'764
Autres recettes d'exploitation	5'256'069	5'102'682
Total chiffre d'affaire	22'554'365	31'566'283
Charges de personnel	2'857'280	2'621'323
Charges d'exploitation	1'322'195	1'422'936
Charges administratives	827'781	567'557
Moins-value nette sur échanges actifs immobilisés entre la FTI et l'État de Genève	308'497'924	0
Total des charges	313'505'180	4'611'816
Résultat avant amortissements	-290'950'815	26'954'467
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	354'524	384'360
Résultat opérationnel	-291'305'339	26'570'107
Recettes financières	113'299	140'345
Charges financières	-101'672	-126'966
Résultat financier	11'627	13'379
Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires	-291'293'712	26'583'486

35

La part totale du résultat net versée à l'État de Genève depuis la création de la Fondation à titre de participation permanente du patrimoine administratif, se monte à Fr. 204'765'996,25, soit un rendement annuel moyen de 9,40% de la dotation immobilière estimée au coût historique.



36

Tableau des flux de trésorerie

	2010 Fr.	2009 Fr.
Résultat global de l'exercice, avant attributions statutaires	-291'293'712	26'583'486
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1'281'947	-8'455'780
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	354'524	384'360
Moins-value nette sur échanges actifs immobilisés entre la FTI et l'État de Genève	308'497'924	0
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	91'730	0
Variation des engagements de prévoyance	308'158	284'336
Variation des provisions	87'065	122'898
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	200'596	667'114
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-29'734	502'422
Variation des comptes de régularisation actifs	-45'022	-17'739
Variation des comptes de régularisation passifs	1'617'456	-1'485'892
Résultat d'intérêts	-15'633	-18'117
Intérêts payés	-97'659	-122'222
Intérêts reçus	113'291	140'340
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	21'070'931	18'585'206
Acquisition d'immeubles de placement	-17'548'557	-16'242'433
Cession d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-12'855	-17'755
Cession d'immobilisations corporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-11'651	-22'990
Cession d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-705'243	-108'703
Variation des immobilisations financières	50'000	50'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-18'228'306	-16'341'881
Engagements bancaires	-445'000	-445'000
Part du bénéfice net, revenant à l'État (année précédente)	-12'000'000	-12'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	-12'445'000	-12'445'000
Variation nette de trésorerie	-9'602'375	-10'201'675
Solde des liquidités au début de l'exercice	23'560'163	33'761'838
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	13'957'788	23'560'163
Contrôle de la variation nette de trésorerie	-9'602'375	-10'201'675

Tableau de mouvements des capitaux propres

37

	Capital statutaire			Réserves statutaires						
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisitions de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires	Résultat net cumulé	Impact passage aux IFRS	Total des capitaux propres
Solde au 1.01.2009	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	30'975'015	11'902'780	78'007'380	48'665'279	391'225'325	565'243'918
Attribution			0		5'178'269		5'178'269	-5'178'269		0
Part du résultat 2008 versé à l'État de Genève			0					0		-12'000'000
Bénéfice de l'exercice 2009:										
Δ juste valeur des immeubles de placement			0				0	8'455'780		8'455'780
Autres éléments du résultat			0				0	18'127'706		18'127'707
Bénéfice global de l'exercice 2009:			0				0	26'583'486		26'583'487
Solde au 31.12.2009	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	36'153'284	11'902'780	83'185'649	58'070'496	391'225'325	579'827'404
Solde au 1.01.2010	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	36'153'284	11'902'780	83'185'649	58'070'496	391'225'325	579'827'404
Attribution			0		6'127'707		6'127'707	-6'127'707		0
Part du résultat 2009 versé à l'État de Genève			0					0		-12'000'000
Résultat global de l'exercice 2010:										
Δ juste valeur des immeubles de placement			0				0	-1'281'947		-1'281'947
Moins-value nette sur échanges actifs immobiliers entre la FII et l'État de Genève			0				0	-308'497'924		-308'497'924
Autres éléments du résultat			0				0	18'486'159		18'486'159
Perte globale de l'exercice 2010:			0				0	-29'f293'712		-29'f293'712
Solde au 31.12.2010	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	42'280'991	11'902'780	89'313'356	-25'f350'923	391'225'325	276'533'692

3.2%

UN RENDEMENT QUI FAVORISE L'ESSOR DE L'INDUSTRIE ET DE L'ARTISANAT

38

Valorisation du patrimoine immobilier 2010

Type d'immeuble	Surface en m2		Place de parking		État locatif	Valeur des immeubles de placement	Rendements bruts
	Total	Vacants	Total	Vacants			
Bâtiments	36'869	846	526	8	4'541'566	59'332'040	7,7%
Terrains	1'143'420	30'944	461	10	13'817'031	508'038'107	2,7%
Parkings	392	0	121	0	171'089	2'941'800	5,8%
Total	1'180'681	31'790	1'108	18	18'529'686	570'311'947	3,2%

* Sans échanges d'actifs intervenus entre l'Etat de Genève et la FTI au 31.12.2010.

Conformément à la mission qui lui a été confiée, la FTI œuvre en priorité pour la création et le développement de conditions favorables à l'essor du secteur secondaire à Genève. Le rendement brut moyen des locations de la FTI, qui s'élève à 3,2%, pourrait être qualifié de faible en matière de gestion immobilière, mais il se justifie par la volonté de soutenir l'industrie et l'artisanat genevois.

Par ailleurs, les immeubles propriété de la FTI ont fait l'objet d'une réévaluation lors du passage aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) en 2008, dont l'impact sur la valeur des immeubles de placement a été de Fr. 386'109'553.-.

Inventaire des terrains propriétés de la FTI

Zone industrielle	31.12.2009		31.12.2010	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
ZIPA-Acacias	251'499	205'538'500	0	0
ZIPA-Praille	440'408	232'358'900	199'634	87'404'243
ZI Pont Butin	0	0	6'380	957'000
ZIBAY	69'724	10'458'600	221'428	29'367'098
ZIMEYSA	93'681	14'053'000	268'562	40'285'171
ZIMOGA	65'250	11'877'020	172'279	30'825'516
ZIPLO	66'555	12'509'100	150'137	23'823'040
ZITUIL	46'038	7'924'300	46'038	7'924'300
ZISCIE	646	512'448	8'932	1'606'780
ZIFAY	0	0	9'705	1'746'800
ZI La Pallanterie	0	0	4'609	691'000
ZIRENF	31'846	13'625'800	41'978	16'158'800
ZIRIAN	599	149'800	13'738	3'435'550
Total	1'066'246	509'007'468	1'143'420	244'225'298



facilitateur d'implantation

FTI Fondation pour les terrains industriels de Genève | av. de la Praille 50 | CP 1115 | 1211 Genève 26
 t +41 (0)22 342 21 60 | f +41 (0)22 342 09 28 | fti@fti.geneve.ch | www.fti.geneve.ch

GENÈVE
 UN MONDE EN SOI

**Impressum**

Responsable d'édition

Jean-Manuel Mourelle (FTI)

Rédaction et conception graphique

Crealis Sàrl, Genève

Crédits photos

*Couverture***Nicolas Baudillon, Jess Hoffman,****Nathalie Racheter, Guy Schibler***Pages intérieures***FTI, Crealis Sàrl, Fotolia, Christophe Lauffenburger**

Impression

Atar Roto Presse SA, Genève**Imprimé sur papier Satimat Green FSC**