



Date de dépôt : 4 novembre 2022

Rapport

**de la commission de l'économie chargée d'étudier le projet de loi
du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activités de la Fondation
pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021**

Rapport de Jean-Marc Guinchard (page 3)

Projet de loi (13117-A)

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;
vu l'article 34, alinéa 1, de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;
vu l'article 6, alinéa 3, lettre b, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 6 avril 2017 ;
vu l'article 15, alinéa 2, lettre a, chiffre 2, des statuts de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 26 janvier 2018 ;
vu le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021 ;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 8 mars 2022,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activités

Le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021 est approuvé.

Rapport de Jean-Marc Guinchard

Ce projet de loi a fait l'objet d'un traitement à la commission de l'économie à l'occasion de sa séance du 17 octobre 2022, sous l'experte présidence de M. le député Pierre Eckert. Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M^{me} Mathilde Parisi. Nos remerciements leur sont acquis.

Audition de M. Guy Vibourel, président, et M. Guillaume Massard, directeur général de la FTI

M. Vibourel relève qu'après trois années mouvementées avec notamment le départ de M. Cretegy et de la directrice nommée à sa suite, la crise du covid, et enfin l'heureuse arrivée de M. Massard fin 2020, la FTI est dans une nouvelle dynamique. Il évoque un renforcement des équipes par de nouvelles compétences, une modernisation des outils de gestion pour les actifs, ainsi qu'un renforcement des moyens en termes de communication. L'objectif est de mieux satisfaire les objectifs contractuels avec l'Etat, et de répondre dans les meilleurs délais aux nombreuses sollicitations des entreprises afin de s'installer en zone industrielle, se développer ou se déplacer, ainsi que de garantir la mutation du secteur PAV. Il cède la parole à M. Massard pour la suite de la présentation.

M. Massard rappelle brièvement la gouvernance de la FTI mise en place suite à son arrivée en octobre 2020, qui avait été présentée l'année précédente et qui n'a pas changé. Il évoque la présence d'un conseil de fondation et d'une direction générale. Le nombre de collaborateurs est de 38 à fin 2021, et de 41 à 41,5 en termes d'ETP actuellement. L'objectif est de pouvoir traiter plus de projets sur les prestations connues de la FTI qu'avant. Actuellement, la FTI arrive mieux à répondre aux demandes du marché, et la capacité de travail accrue est bénéfique. Il ajoute que la vision élaborée, qui figure dans le rapport d'activités 2020, est en train d'être mise en place.

M. Massard aborde le rapport d'activités 2021, avec tout d'abord un aperçu des chiffres clés. Il n'y a pas de réelle évolution au niveau du territoire, avec toujours 464 hectares de zone industrielle, et 27,7 kilomètres de voie ferroviaire, par exemple. Le nombre d'entreprises varie entre 4500 et 4700 et n'a donc pas connu d'évolution significative. Il évoque un renforcement du nombre de collaborateurs et un chiffre d'affaires en hausse en 2021, qui est attendu encore en hausse en 2022. Il y a également un certain nombre d'éléments liés aux acquisitions, avec des capitaux étrangers en légère augmentation, qui restent toutefois globalement dans les indicateurs des politiques publiques fixés par le Grand Conseil. En ce qui concerne les

nouvelles surfaces mises à disposition en termes de SBP, c'est plutôt positif. Il aurait été souhaitable que cela aille plus vite ; toutefois, cela dépend des surfaces mises à disposition sur le marché. Concernant le ratio PMI et grandes entreprises, la FTI a une prise relative sur ce ratio, en fonction des projets qui se développent sur les 80% de terrains privés en zone industrielle. En termes d'emplois, la FTI est supérieure à la valeur cible de 60 000, en étant actuellement à une valeur de 71 500.

M. Massard en profite pour tisser des liens entre le rapport d'activités 2021 et les tendances 2022 et 2023. Il aborde l'inauguration de l'espace Tourbillon, auquel un article a été consacré dans le rapport d'activités. Il évoque de nouvelles surfaces d'activité, qui correspondent à ce qui peut être fait en termes de densification d'activités industrielles et artisanales. Il y a donc 94 000 m² de SBP hors sol qui sont sortis de terre, utilisés actuellement en grande partie pour les activités d'entrepreneuriat, de secondaire. Cela montre notamment qu'il est possible de faire des activités de production artisanale secondaire, et que cela peut fonctionner. Ce projet a été inauguré, est en phase de remplissage, et montre qu'il est possible de faire du secondaire densifié si on met les moyens.

Il y a également d'autres opérations ayant bien avancé courant 2021, et qui continuent de se développer. Il évoque notamment le site mutualisé pour les entreprises Friderici et Mathez à la ZIBAY. Ces derniers ont quitté deux sites urbains, pour se réunir en un seul site industriel, impliquant une économie de surface. Il s'agit d'une tendance actuelle, de réfléchir à l'attribution du foncier, en réalisant notamment des mutualisations. Ensuite, il aborde le PU du Plantin, pour lequel l'objectif était de concevoir un bâtiment pour les artisans, à 75 francs le m². Il relève que c'est possible avec un bâtiment rationnel, sans pour autant renier la qualité. Il ajoute que cela correspond à une demande forte d'avoir ce genre de locaux. Dans le rapport annuel, figure l'attribution du MEP, le projet lauréat architecte ingénieur.

M. Massard poursuit en relevant qu'en 2021 la centrale photovoltaïque du Bois-de-Bay a été inaugurée, avec 6000 m² sur un droit de superficie. Le superficiaire ne souhaitant pas investir lui-même dans l'installation photovoltaïque, un outil d'investissement commun FTI SIG a été développé. Il permet de mettre des servitudes de toitures sur les droits de superficie pour investir à 50/50 dans les installations solaires sur les terrains de la FTI. Plusieurs autres projets de ce type sont prévus avec les SIG. Dans les nouveaux droits de superficie, les toitures photovoltaïques ou végétalisées sont imposées et la FTI dispose d'un outil d'investissement lorsque le superficiaire ne souhaite pas investir lui-même. Ensuite, il évoque la reprise d'un ancien site industriel à Meyrin, laissé à l'abandon depuis une quinzaine d'années, et qui a

trouvé actuellement un porteur horloger pour surélever le bâtiment sans le détruire entièrement.

M. Massard relève que le rapport d'activités contient une cartographie des statuts de planification des zones industrielles. Il y a des périmètres industriels dont les modifications de zone ont été validées politiquement, toutefois, ils ne sont pas toujours réalisés et à jour dans les outils de planification. Un travail a donc lieu avec l'office de l'urbanisme, pour remettre les priorités. Il cite l'arrivée en force d'un plan directeur à Versoix et relève que celui de Bois-Brûlé est à bout touchant. Il y a des travaux en cours sur d'autres périmètres également. Il mentionne, pour la zone PAV, dans le périmètre de La Praille Ouest qui va rester à vocation secondaire, qu'une accélération aura lieu sur les planifications PLQ PAV. L'objectif est d'accélérer les capacités de densification et de renouvellement de ce site.

M. Massard aborde ensuite les états financiers. Le bilan est de 663 millions d'actifs et de passifs et le ratio d'endettement est correct, comme il l'a mentionné précédemment. Il évoque la difficulté à acquérir beaucoup de terrains. Dans un souhait de priorisation, il est de plus en plus demandé de défragmenter les zones industrielles. Le résultat net de l'exercice est de 38,2 millions pour 2021, avec un résultat global pour l'objectif à 7,6 millions.

Le président ouvre le tour des questions.

Un député UDC a une question concernant le rapport d'activités, et plus précisément les différentes zones. Il relève que la dernière catégorie concerne les périmètres sans zones industrielles et il demande quel est l'intérêt.

M. Massard répond que c'est sans plan directeur de zone industrielle et que la FTI a l'interdiction légale d'acquérir des biens-fonds des terrains en dehors des périmètres ayant fait l'objet de modifications de zone. Il n'est pas possible d'acheter en zone agricole, en zone villas ou en zone de développement. Une fois qu'il y a eu une modification de zone, il y a des ZIA, mais il n'y a pas d'obligation de faire de planification et le travail se fait au gré des opportunités de développement. Pour les ZDA, il y a l'obligation d'avoir un plan directeur, pour valider les autorisations de construire.

Le même député UDC a une question sur les comptes. Il relève qu'en page 6, on constate une baisse du chiffre d'affaires de 40 millions à 38,2 millions. Le rendement brut du patrimoine immobilier progresse légèrement, et il s'agit de la majorité des recettes. Etonnamment, les résultats plongent de 24,4 à 7,5 millions et il demande des explications à ce sujet.

M. Massard répond que la baisse des revenus est spécifique. En 2020, il y avait eu un droit au gain, ce qui signifiait le droit de toucher une partie d'une transaction sur une opération immobilière spécifique. C'est pour cette raison

que les revenus ont été augmentés artificiellement pour un exercice de 1 à 1,5 million. C'est pour cette raison qu'il a dit que les revenus sont en croissance, bien que les revenus aient baissé.

Ce même député UDC relève que c'est une opération ponctuelle. Ensuite, il relève que le chiffre d'affaires baisse de 2 à 3% seulement, alors que le bénéfice net s'effondre.

M. Massard répond qu'à un moment, on obtient un résultat, et cela implique de faire des corrections sur les actifs. En 2021, il a fallu accuser des pertes et corriger la valeur des actifs, par rapport à la promesse d'acquisition. A un moment, la valeur de certains biens a été estimée, dans cette promesse, à une certaine valeur. Lorsque les biens ont été effectivement transférés, ils ont été entrés dans le système de comptabilité, avec certaines pratiques qui sont identiques pour toutes les parcelles (une centaine). Il évoque une variation des immeubles de placement de 15,6 millions, qui figure en dernière page du rapport d'activités. C'est purement comptable.

Le même député UDC relève qu'en page 6 du projet de loi, le rendement net des capitaux propres est mentionné. Il demande quels sont ces capitaux propres et demande s'il s'agit d'avoirs actifs liquides. Il relève que ce n'est pas déterminant et ne demande donc pas de réponse ultérieure à ce sujet. Il s'était simplement étonné de le voir dans les chiffres clés.

Un député PDC revient sur l'Espace Tourbillon, qui est une magnifique réalisation. Il a été surpris de constater la présence d'une entreprise dite sociale et en déduit qu'il y a également des loyers relativement favorables. Il demande quel est actuellement le taux d'occupation de Tourbillon.

M. Massard répond que, pour Tourbillon, les bâtiments ne sont pas la propriété de la FTI, et que le bien-fonds est privé. La FTI suit les affectations et a préavisé en termes d'autorisation. Actuellement, il y a cinq bâtiments dont un est la propriété du développeur investisseur TPSP, et les quatre autres ont été vendus à la fondation Wilsdorf, qui en a fait un projet d'entrepreneuriat social. Cet achat a été réalisé au fil du temps, en fonction des besoins. A sa connaissance, trois bâtiments sont quasiment pleins et un est en phase d'autorisation. La FTI n'est pas inquiète sur le remplissage de ce complexe dans son entier. Il relève qu'il y a une très bonne relation entre l'ensemble des propriétaires.

Un député Ve a une question sur le projet photovoltaïque et sur la mise à disposition du droit de superficie des toitures. Il se demande si c'est à titre gratuit ou non. Ensuite, il demande si le photovoltaïque produit est destiné à de l'autoconsommation pour l'entreprise ou s'il est revendu aux SIG.

M. Massard répond en prenant le cas d'un terrain FTI, sur lequel un superficiaire construit un bâtiment et ne souhaite pas investir lui-même dans une toiture photovoltaïque. Il évoque une servitude de toiture dans le droit de superficie, qui permet de récupérer l'autorisation de placer l'infrastructure sur le toit. Ainsi, il ne s'agit pas d'une mise à disposition de droits de superficie solaire, mais il s'agit de servitudes dans les droits de superficie, qui permettent d'investir sur les taux. C'est donc ce qu'il s'est passé formellement. Ensuite, il évoque un co-investissement à 50/50 avec les SIG. Il relève que l'autoconsommation par les superficiaires est bien entendu favorisée au maximum, en le vendant à un prix inférieur. En échange, la toiture leur est mise à disposition gratuitement, et le sol est revendu aux SIG selon les pratiques du marché.

Un député PDC relève que le PAV est en train de démarrer et que la FTI s'occupe de nombreuses entreprises. Il demande comment cela se passe, du point de vue des entreprises représentées.

M. Massard répond que le fait qu'ils soient dans les mêmes locaux favorise la connaissance mutuelle des trois entités de décision différentes (direction PAV, conseil de fondation et département de tutelle). Il relève que le projet accélère, et la FTI prend la posture de regarder quelles entreprises devront être déplacées, dans les différents périmètres. Il y a une proximité dans les locaux et des réunions régulières, qui permettent de se coordonner et d'avancer. Il évoque également l'accélération du secteur de La Praille Ouest qui comprendra des activités, ainsi que le besoin de mettre des ressources sur ce périmètre. Il ajoute que La Pallanterie dépend des prérogatives cantonales de la FTI, qui prévoit notamment les autorisations de construire et valide les dérogations d'affectations. La prérogative obtenue par La Pallanterie est de pouvoir planifier la zone elle-même et construire des infrastructures, hors du mécanisme. Des rencontres et des échanges ont lieu régulièrement, comme avec l'ensemble des zones industrielles du canton. Aux Cherpines, il y a effectivement de la place, et plusieurs entreprises du PAV vont venir dans le premier développement. Il relève que l'essentiel de la zone est privé. Il y a des démarches de mutation de la zone, mais ce n'est donc pas évident.

Une députée PDC aborde les affectations. Elle relève que, dans plusieurs cas non industriels qu'elle connaît, les locaux restent vides pendant longtemps. Elle demande comment sont prises en considération les exceptions. Elle trouve dommage de refuser des dérogations, et de laisser les locaux vides pendant plusieurs années.

M. Massard répond qu'il s'agit d'un sujet vaste. La FTI est l'un des préavisés et préparateurs des dossiers. Elle contrôle toutes les autorisations de construire, sous l'angle des affectations et dérogations, et constitue une

porte d'entrée pour demander un certain nombre de dérogations, dans certains cas. Ces dérogations sont encadrées par rapport à des services à la zone, qui sont autorisés dans un pourcentage des affectations. Ce qui est concerné dans le service à la zone est défini dans le règlement, et des avis de droit et procédures ont prouvé que l'on ne peut pas en sortir. Il s'agit d'un sujet complexe, effectivement. L'ensemble des partenaires donnant les dérogations est intransigeant, et fixe la pratique administrative. Il y a quelques bâtiments qui ont un taux de vacance, et il s'agit souvent de bâtiments qui sont « trop tertiaires ». Par souci d'équité avec les autres propriétaires de bâtiment, une pratique équitable est conservée ou il faut faire une modification de zone. Il y a donc certaines parties de bâtiments vides, dans lesquels des services pourraient être installés.

Un député Ve relève que la FTI a dit qu'elle ne pouvait pas accueillir tout le monde, en ce qui concerne les entreprises devant quitter le PAV. Or, il s'agit de l'entité qui maîtrise les plus grandes surfaces de zones industrielles. Il relève que, même si certains ne sont pas destinés à partir tout de suite, ils devront bien être déplacés quelque part.

M. Massard répond que la FTI n'est pas le plus grand propriétaire en zone industrielle, car 80% des biens-fonds sont privés. La FTI dispose de 20%, dont une large majorité comprend des droits de superficie à long terme. Par contre, il y a des périmètres qui arriveront en commercialisation ces prochaines années, dont les deux plans directeurs qui entreront en force dont il a parlé. Il faut chercher à les prioriser en fonction des besoins des entreprises. Dans certains cas, des infrastructures doivent être développées dans ces zones, avant de faire des droits de superficie. Il ajoute que l'objectif est de contenter tout le monde. La FTI est également heureuse d'entendre que des entreprises font des accords avec des privés pour se reloger. Il relève que toutes les entreprises n'ont pas besoin de déménager du PAV. Il n'y a pas eu d'analyse globale, mais la FTI pense qu'une réserve arrivera petit à petit sur le marché.

Ce même député aborde les écoparcs, un terme qui figure 37 fois dans le rapport. Il demande quelle est l'évolution à ce sujet et il se demande s'il serait possible d'accélérer la démarche.

M. Massard relève qu'une nouvelle référence d'écoparcs est arrivée en novembre 2021, et qu'elle n'était pas encore opérationnelle pour ce rapport. Depuis, une stratégie a été remise en place et a abouti à un développement dans les commissions de gouvernance partagée. De plus, la création de quatre nouvelles commissions pour toute la ZIMEYSA a été actée au mois de juin dernier. Des ateliers des besoins sont en cours de réalisation, avec la participation des communes. Ensuite, une démarche écoparcs visant à constituer un portefeuille de projets a été mise en place pour accélérer la

situation. Il évoque notamment l'accélération du potentiel solaire, ainsi que le démarrage de l'action d'une économie circulaire plus ambitieuse en zone industrielle à échelle locale, etc. L'idée est de faire un bilan et d'en parler dans le rapport d'activités 2022.

Le président remercie les auditionnés pour leur présence et prend congé d'eux.

Discussion interne

Un député UDC pense que le rapport d'activités de la FTI est très complet et propose de le voter.

Le président est d'accord. Il demande s'il y a d'autres demandes d'auditions. Comme ce n'est pas le cas, il passe au vote.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13117 :

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

Non : –

Abstentions : –

2^e débat

Le président relève qu'il y a un article unique.

Pas d'opposition, adopté.

3^e débat

Le président met aux voix le PL 13117 dans son ensemble :

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

Non : –

Abstentions : 1 (1 EAG)

Le PL 13117 est adopté à l'unanimité, moins une abstention.

Catégorie de débat préavisée : III

Conclusions

Mesdames les députées,
Messieurs les députés,

Comme l'a rappelé lors de son audition le président de la FTI, après 3 années de turbulences, la FTI a retrouvé le calme et la sérénité nécessaires à un bon déroulement de son activité au profit des entreprises de notre canton qui souhaitent s'installer ou se déplacer sur notre territoire.

De surcroît, la réunion dans des locaux identiques du conseil de fondation du PAV et de la FTI est propice à de bons échanges et à de nouvelles synergies profitables à ces deux institutions.

Enfin, il faut souligner l'attention soutenue de la FTI à des aspects de développement durable, en particulier par l'installation d'écoparc et le développement de sources d'énergie non fossiles et durables.

Ce rapport d'activités 2021 n'a fait l'objet d'aucune objection en commission et a été accepté à l'unanimité par les commissaires, unanimité que je vous remercie de confirmer lors de nos débats en plénière sur ce sujet.