



*Date de dépôt : 26 septembre 2024*

## **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 2023**

*Rapport de André Pfeffer (page 3)*

## **Projet de loi (13479-A)**

### **approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2023**

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 2023 ;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 5 mars 2024,  
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 2023 est approuvé.

## Rapport de André Pfeffer

La commission de l'économie a consacré la séance du 9 septembre 2024 à traiter de ce projet de loi sous la présidence de M. Leonard Ferati.

Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M<sup>me</sup> Sophie Gainon, à qui je tiens à adresser mes remerciements, au nom de tous les membres de la commission.

### **Audition de MM. Guy Vibourel, président, FTI, et Guillaume Massard, directeur général, FTI**

M. Vibourel rappelle que la gouvernance de la FTI est organisée avec 3 membres désignés par le Conseil d'Etat, 11 membres de droit représentant l'Etat et les communes, et 7 membres désignés par le Grand Conseil, soit 1 parti politique. Son bureau compte 6 membres, et le comité d'audit 2.

La FTI comprend 4 pôles, soit le pôle Aménagement, le pôle Gestion, le pôle Développement et accompagnement des entreprises et le pôle Juridique.

Au 3 juin 2024, la FTI recense 540 000 m<sup>2</sup> de demandes de surface, soit pour moitié des dépôts extérieurs, puis des dépôts intérieurs, des ateliers et de l'administratif.

M. Massard ajoute qu'un certain nombre d'indicateurs donnent d'une part des informations sur l'état de développement des zones industrielles à Genève, et d'autre part sur la FTI, sa gestion financière et sa gestion immobilière. Il n'y a pas eu de modification de la surface des zones industrielles en 2023, mais l'économie de ces dernières augmente la contribution au BIP genevois, en passant de 15 à 16%. Le tissu est composé à 40% de grandes entreprises, et de 60% de PME et petites entreprises. Le chiffre d'affaires de la FTI s'élève à 39,5 millions de francs. La perte de 1,7% est due aux aléas des milieux immobiliers et à un certain nombre d'opérations de réorganisation continue du canton en termes de zones industrielles et artisanales. Le ratio d'endettement se situe dans les chiffres de politique publique demandés.

Dans son rapport d'activités, la FTI fait un focus sur un certain nombre d'indicateurs de gouvernance de la fondation. En 2023, il a concerné la santé financière de la FTI, avec l'évolution du chiffre d'affaires, le ratio d'endettement (40,3%), les revenus bruts provenant des terrains (supérieurs à 20 millions de francs), et le cash flow opérationnel. Ce dernier a un peu baissé en raison de nombreux engagements financiers honorés lors du premier semestre 2024. Il se situe actuellement autour de 20 millions de francs, sachant

qu'environ 14 millions appartiennent à des fonds gérés par la FTI et non à sa trésorerie.

La FTI a également fait un bilan des actions de durabilité des secteurs écoParcs et a recherché l'ensemble des projets ayant contribué à la transformation des zones industrielles. 75 projets ont été identifiés et mis en correspondance avec les objectifs de développement durable des Nations Unies. Les conclusions mettent par exemple en lumière une amélioration de l'utilisation des sols et de leur qualité. Le référentiel est utilisé afin de rattacher les actions de la FTI aux objectifs de développement durable, et pour œuvrer de manière continue à l'amélioration des zones industrielles.

La FTI a multiplié de 3 à 7 le nombre de commissions écoParcs, ce qui était l'un des objectifs de la convention d'objectifs 2020-2024. Ces commissions ont en particulier été créées dans la grande ZIMEYSAVER, et permettent d'améliorer le dialogue entre les communes, l'Etat, les représentants des entreprises et la FTI sur l'évolution de ces zones.

Le premier lauréat du défi FTI est mentionné dans le rapport. Ce prix a été créé dans le cadre d'écoParcs pour stimuler l'innovation des industriels et des milieux immobiliers qui produisent des outils industriels pour eux. Le thème était celui de l'efficacité énergétique dans l'industrie, ce qui a permis de mettre en avant les solutions des différents acteurs, soit d'installations solaires flexibles et réutilisables, soit de nouveaux mélanges de matériaux sans ciment.

Le nouveau règlement RZIAM est entré en vigueur le 31 mai 2023. Il met à jour les conditions d'éligibilité des entreprises en ZDAM, en ZIA et en ZDIA. La FTI répond volontiers aux demandes pour présenter ce règlement et en améliorer la compréhension.

De même, le nouveau règlement concernant la cession de droits à bâtir (DAB) dans les futures zones d'activités mixtes a abouti. Cela permettra aux acteurs de la grande ZIMEYSAVER impactés par le cône aérien d'échanger des droits à bâtir tertiaires en fonction de s'ils peuvent les réaliser ou non. La FTI espère ensuite pouvoir finaliser le plan directeur de la ZIMEYSAVER. La bourse d'échange des droits à bâtir basée sur la blockchain est une innovation genevoise.

La FTI a profité de l'année 2023 pour publier une pratique administrative relative à la notion de prix excessif des biens-fonds en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA). Elle était connue et validée par les tribunaux, mais inscrite nulle part. Cet élément amène de la clarté à la pratique de la FTI.

La FTI a inclus dans son rapport des cartes montrant l'évolution des zones industrielles. Le secteur du PAV est par exemple en mutation profonde et sera amené à disparaître dans les prochaines années. Les plans directeurs de

certaines zones sont en cours de renouvellement ou d'approbation, comme ceux de la ZIMEYSA Nord. Le renouvellement des planifications permet de générer de nouveaux potentiels à bâtir ou d'accélérer le renouvellement du tissu bâti, ainsi que d'améliorer les conditions-cadres.

L'un des secteurs prioritaires pour la FTI est le développement des PLQ du secteur Praille-Ouest. Ce périmètre restera principalement industriel et artisanal. Classé en zone de développement 2 (ZD2), il est appelé à accueillir en majorité des activités du secteur secondaire permettant d'approvisionner et de désapprovisionner le centre-ville.

Un commissaire UDC revient sur le nombre élevé de demandes de surface en attente, et juge paradoxal le nombre de bureaux vides à Genève. Il se demande s'il existe une grande différence entre les prix pratiqués par la FTI et ceux du marché libre. De plus, seuls 61% des entreprises dans la FTI sont des PME, et il serait peut-être judicieux de les favoriser davantage.

M. Massard révèle qu'il existe en effet une différence de prix sur les zones industrielles et artisanales. Néanmoins, les demandes pour des surfaces administratives concernent de l'administratif secondaire, qui est éligible en zone industrielle, et en complémentarité d'une demande de surface d'atelier ou de dépôt. Il ne s'agit donc pas de bureaux au sens du tertiaire. Les 61% de PME et 39% de grandes entreprises représentent toutes les zones industrielles du canton, pas uniquement les terrains propriété de la FTI, dont la mission publique est de favoriser les acteurs locaux. La FTI n'a pas de mission de promotion économique.

M. Vibourel ajoute que les grandes entreprises n'ont pas besoin de la FTI.

Un commissaire UDC est également étonné par l'ampleur de la dette au regard des faibles sommes investies.

M. Vibourel explique que cela est lié à l'histoire de la FTI, qui a récemment repris des terrains de l'Etat.

M. Massard précise que le chiffre de 3,15 millions de francs représente uniquement les investissements dans les infrastructures, gérés par le biais du fonds d'équipement récupéré de l'Etat en 2017. Cet indicateur de politique publique doit figurer dans le rapport. Globalement, la FTI a en fait investi 18 millions en 2023. L'ensemble du résultat non attribué est réinvesti. L'endettement est en effet assez conséquent.

Le commissaire UDC salue l'effort entrepris par la FTI pour réévaluer les prix et tarifs, car pendant des années la FTI n'a pas différencié les tarifs en fonction des prestations offertes. Des prestations composées de lots construits se louaient au même tarif qu'un terrain nu.

M. Vibourel ajoute que la FTI a surtout mis en place un mécanisme de droit au gain. Auparavant, les promoteurs réalisaient des profits trop importants.

Un commissaire Ve s'enquiert des grandes lignes de la prochaine convention d'objectifs.

M. Massard répond que cette convention ne sera pas en rupture avec les missions actuelles. Il y aura un recentrage sur l'application des missions et sur un certain nombre de projets à réaliser, dont l'achèvement de la planification et de l'équipement des nouveaux périmètres industriels. La convention fera une place plus grande à l'optimisation du parc bâti de la FTI, en termes de rendement et de durabilité. La FTI poursuivra ses actions liées à la gouvernance participative des zones, et reverra le concept écoParcs qui n'est pas assez bien défini. La FTI collabore avec l'office de l'urbanisme et réalise des infrastructures importantes pour permettre la commercialisation de terrains pour accueillir les entreprises du PAV. La FTI a réuni dans une clause RSE les actions de qualité de l'organisation de la fondation.

Le commissaire Ve désire connaître la raison de la présence de la renaturation du Nant d'Avril dans les missions de la FTI.

M. Massard explique qu'une partie du Nant d'Avril se situe dans la ZIMEYSA, et que la FTI est propriétaire d'un certain nombre de terrains qui le bordent. La fondation est aussi responsable de l'application du plan directeur de la ZIMEYSA, et est impliquée dans la renaturation parmi 15 acteurs. Elle est sollicitée pour une contribution sur la portion du Nant qui se trouve dans la zone industrielle.

Un commissaire S s'enquiert du processus de sélection pour les demandes.

M. Massard révèle que la FTI possède une base de données des sollicitations. Lors du contact, il est demandé à l'entreprise de fournir sa raison sociale, son activité, ses besoins et surtout l'urgence de la demande. Ces éléments sont mis dans la base de données, qui priorise les entreprises devant quitter un lieu de manière urgente, par exemple.

Le commissaire S demande comment la FTI définit ce qui peut être entreposé dans les dépôts.

M. Massard répond que la FTI autorise tout ce qui est lié à l'activité industrielle et artisanale. Cependant, lors de l'attribution d'un terrain, le contrat de bail stipule la raison sociale et l'activité de l'entreprise. Il revient à la FTI de contrôler l'évolution de l'activité.

## Votes

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13479 :

***L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.***

### *2<sup>e</sup> débat*

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

**Article unique Rapport d'activités : pas d'opposition, adopté.**

### *3<sup>e</sup> débat*

Le président met aux voix le PL 13479 :

***Le PL 13479 est accepté à l'unanimité.***

*Catégorie de débat préavisée : IV*