



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2024

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 2024;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 4 mars 2025,
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 2024 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI) pour l'exercice 2024.

1. Missions

Conformément à ses statuts, la FTI a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones industrielles du canton. Elle peut devenir propriétaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les périmètres qui lui sont assignés par l'Etat. Elle est chargée de les planifier, de les aménager, de les développer de manière harmonieuse et de les gérer.

Ses principales missions consistent à :

- favoriser l'installation d'entreprises artisanales et industrielles à Genève et accompagner leur évolution;
- satisfaire de manière équilibrée les besoins des entreprises, indifféremment de leur taille (PME, groupe industriel) et de leur activité;
- valoriser les zones industrielles (ZI) en réalisant les équipements et infrastructures nécessaires au développement de l'activité économique des entreprises et au bien-être des usagers;
- promouvoir les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire, mettre en œuvre la transition des ZI en écoParcs, en instaurant une gouvernance participative;
- devenir propriétaire et superficiaire d'immeubles, les exploiter et les gérer;
- remplir tous mandats publics de direction ou de coordination, utiles au développement des ZI.

2. Convention d'objectifs 2020-2024

La convention d'objectifs 2020-2024 qui lie le canton et la FTI traduit la politique définie par le Conseil d'Etat.

Elle établit les priorités stratégiques et les moyens à mettre en œuvre conformément aux réalités du terrain.

Les principaux objectifs de la convention d'objectifs 2020-2024 sont :

Infrastructures

- garantir et développer les infrastructures nécessaires aux besoins en mobilité des entreprises;

Développement durable

- appliquer les principes de développement durable aux prestations de la FTI pour les entreprises et à ses propres activités;
- préserver les ressources naturelles dans le cadre de l'aménagement des zones industrielles;
- participer à la politique cantonale de gestion des déchets;

Territoire/PAV

- piloter et accompagner la création et le renforcement d'identités territoriales;
- développer de nouvelles pièces urbaines;
- accompagner le déménagement des entreprises du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV);
- aménager le quartier industriel et logistique de Praille-Ouest;
- soutenir l'action de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV);

Institutions/finances

- assurer la capacité d'investissement de la FTI;
- suivre le principe de distribution en faveur du canton;
- mener une réflexion sur les activités admissibles en ZI.

3. Organisation

Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la FTI.

Composé de 21 membres (dont 1 membre consultatif), il a siégé à trois reprises en 2024. Le bureau du conseil de fondation, composé de 6 membres et d'une secrétaire, a siégé à huit reprises. Le comité d'audit est constitué de 2 membres désignés par le conseil de fondation. Son rôle consiste principalement à assister ledit conseil dans l'exercice de sa responsabilité de haute surveillance sur la gestion de la FTI, sur le plan financier et sur la gestion des risques. Le comité d'audit s'est réuni à deux reprises en 2024, pour analyser les états financiers et le système de contrôle interne.

A fin 2024, la FTI comptait 55 collaboratrices et collaborateurs, représentant 49,5 postes de travail équivalent temps plein (ETP).

4. Temps forts 2024

En 2024, les équipes de la FTI ont notamment œuvré au développement des projets suivants :

Nouvelle convention d'objectifs 2025-2029

- La convention d'objectifs (COB) liant le Conseil d'Etat et la FTI établit les priorités stratégiques et les moyens à mettre en œuvre pour l'accomplissement des missions de la FTI. Alignée sur les grandes orientations cantonales, une nouvelle COB est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Pratique administrative des prix

- En sa qualité d'autorité amenée à se déterminer sur l'exercice du droit de préemption, la FTI a publié en janvier 2024 la pratique appliquée pour déterminer le caractère excessif ou non d'une transaction en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA) – confirmée à plusieurs reprises par les instances judiciaires compétentes – et indexer les prix de référence sur la base des variations de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), dès lors qu'ils ont été fixés il y a un certain nombre d'années.

DDP : création d'une pratique de mise en concurrence

- C'est une première : la FTI a mis en concurrence l'attribution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) par le biais d'une mise au concours. Elle concerne 2 parcelles de la ZDIA de Bois-Brûlé, au Grand-Saconnex.

Troisième édition de la Rencontre institutionnelle

- La troisième rencontre annuelle FTI Invite a été organisée le jeudi 10 octobre 2024. Moment de convivialité et d'échanges, l'événement a réuni 400 personnes dans les locaux de Métiers Vernier.

COOFIFI aux Cherpines : contrat de DDP signé, coopérative sur les rails

- Au sein du futur écoParc des Cherpines, la coopérative COOFIFI est signataire depuis fin 2024 d'un DDP. La prochaine étape est le lancement du chantier au printemps 2025.

Les Rouettes, un futur écoParc à Bernex

- En novembre 2023, les Bernésiens acceptaient en votation populaire le projet de plan directeur de zone de développement industriel et artisanal (PDZIA) du site des Rouettes sur un périmètre de 9 hectares avec la création d'un écoParc.

Planification territoriale : image directrice et PLQ

- En partenariat avec l'office de l'urbanisme (OU), la FTI encadre l'évolution territoriale et la planification de périmètres dédiés aux activités industrielles et artisanales. C'est le cas au cœur du PAV avec le secteur Praille-Ouest ou dans le grand projet ZIMEYSAVER avec la ZIMEYSA-Nord.

Etude des besoins économiques de la rive gauche

- Les enjeux liés aux activités économiques industrielles et artisanales de la région « entre Arve et Lac » font l'objet d'une étude. La FTI, en collaboration avec l'office cantonal de l'économie et de l'innovation (OCEI) ainsi que l'office de l'urbanisme (OU), a retenu un mandataire fin 2023 pour analyser les besoins sur ce secteur du canton à 5, 10 et 20 ans.

Les écoParcs se rencontrent

- Désormais, la moitié des surfaces en ZI dispose d'une gouvernance de proximité selon le modèle de l'écoParc. En 2024, la première Rencontre annuelle des commissions écoParc a marqué une nouvelle étape dans le déploiement de décisions concertées.

PAV : Identifier les besoins et accompagner

- La FTI accompagne les entreprises dans leurs recherches d'espaces de production adaptés à leurs besoins. Une prestation qui concerne notamment les PME installées dans le périmètre PAV, appelées à relocaliser leurs activités en raison de l'évolution de ce périmètre. Afin d'aller au-devant de ces entreprises et attirer l'attention sur les solutions offertes, la FTI a initié en 2024 Les matinales des entreprises. La FTI a également désigné un Référent du relogement des entreprises industrielles et artisanales du périmètre PAV afin de centraliser les demandes et de coordonner les recherches.

5. Reporting financier

<i>Montants en millions de francs</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Chiffre d'affaires	40,2	39,5
Marge brute d'exploitation	23,2	24,1
Résultat net de l'exercice avant les autres éléments du résultat global (OCI)	14,2	20,1
Résultat global de l'exercice	6,7	-15,0
Distribution de bénéfice en faveur de l'Etat de Genève	3,7	5,2
Cash-flow d'exploitation	16,0	26,7
Cash-flow d'investissement	-12,8	-8,8
Cash-flow de financement	-15,9	-8,4
<i>Ratios usuels</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Rendement brut du patrimoine immobilier	4,3%	4,7%
Rendement net des capitaux propres	3,2%	4,6%
Rapport capitaux étrangers / actif non circulant	39,3%	40,3%

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Rapport d'activités 2024*
- 2) *Convention d'objectifs 2020-2024*
- 3) *Approbation du rapport d'activités 2024 de la FTI par le Conseil de fondation, du 4 mars 2025*

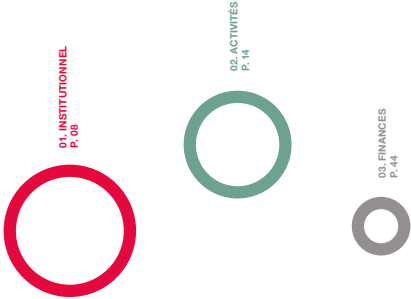
Rapport d'activités

2024



facilitateur d'implantation

Sommaire



Mission

Depuis sa création en 1980, la Fondation pour les Terrains Industriels de Corbière (FTI) a pour mission la valorisation du foncier industriel et l'accompagnement des entreprises dans leurs recherches de surfaces de production. Trist d'union entre collectivités et secteur privé, entre planification, gestion foncière et besoins des acteurs économiques, la FTI ouvre au développement et au bien-être d'un écosystème industriel et artisanal généreux personnellement, garantissant d'emploi, compétitif et durable.



Soutenir et renforcer le secteur industriel genevois

Certains ont tendance à oublier, mais Genève est le deuxième canton qui exporte le plus de biens et de marchandises vers l'étranger. L'industrie genevoise est la première du canton et de la région. En 2022, le secteur secondaire en est même un moteur. Preuve du dynamisme et de l'attractivité de l'industrie genevoise, l'entreprise italienne Brecoo a investi 83 millions de francs en 2024 pour construire une nouvelle usine sur le territoire du canton de Genève. C'est un excellent exemple de la qualité des services proposés par la FTI. Au nom du Conseil d'Etat, merci !

Mais cette belle santé ne doit pas éblouir une réalité et des perspectives qui ne sont pas toutes positives. L'industrie genevoise est confrontée à la situation démographique mondiale, le vieillissement de certaines économies – en Europe comme dans le monde – ont mis plusieurs secteurs d'activités sous pression. Face à cette situation, l'Etat doit agir pour faire face aux crises actuelles et anticiper celles à venir. Raison pour laquelle le Conseil d'Etat a placé la recherche et le développement de l'économie et de l'emploi.

L'innovation est l'une des clés pour renforcer notre secteur industriel. La recherche de nouvelles solutions, techniques, technologiques ou organisationnelles, nous permet de relever les défis de notre temps. Ainsi, l'année 2025 sera, pour mon département, largement marquée sous le signe de l'innovation.



Dans cette perspective, un Plan directeur cantonal de l'innovation sera présenté au printemps 2025. Il s'articule autour de quatre axes d'actions : soutenir l'innovation, renforcer les compétences, favoriser l'entrepreneuriat, et promouvoir la mise en œuvre de la politique économique du canton. Ces objectifs, élaborés et décidés ensemble, nous permettront d'atteindre les ambitions que j'ai fixées pour cette législature et au-delà.

La Convention d'objectifs 2025-2029, qui scelle la collaboration entre le Conseil d'Etat et la Fondation de la Haute Vallée de l'Innovation, prévoit le parc bâti de la Fondation et d'accompagner la mise en œuvre de la politique économique du canton. Ces objectifs, élaborés et décidés ensemble, nous permettront d'atteindre les ambitions que j'ai fixées pour cette législature et au-delà.

Je me réjouis que nous poursuivions notre fructueuse collaboration, qui verra encore renforcer et développer le secteur industriel et, avec lui, la prospérité et la qualité de vie pour toutes les Genevoises et tous les Genevois.

Delphine Bachmann
Conseillère d'Etat chargée du DEE

Un défi économique et territorial

La demande soutenue en matière de foncier dédié aux activités industrielles et artisanales à Genève entraîne une formidable dynamique économique. Cette dynamique est le fruit de nos efforts conjoints de planification et de développement. En 2024, nous avons lancé nos premiers projets de réaffectation et de développement. Ces travaux de proximité se révèlent essentiels pour constituer une vision territoriale partagée, sans préjudice à l'urbanisme, cherchant à partager un peu de l'urbanisme par la FTI au cours du dernier exercice.

Si nous cherchons à intégrer nos actions dans un cadre toujours plus transparent, l'année écoulée est à marquer du sceau d'une pierre blanche. En collaboration avec le Département de l'économie et de l'emploi (DEE), nous avons initié et publié une première étude de faisabilité pour la mise en œuvre de la mise en œuvre de la politique économique du canton. Ces objectifs, élaborés et décidés ensemble, nous permettront d'atteindre les ambitions que j'ai fixées pour cette législature et au-delà.

Stratégiquement, la gouvernance participative a permis un nouvel essor. Au travers de sept commissions ad-hoc – des comités d'experts – nous avons renforcé les liens entre partenaires publics, communes, entreprises et associations. Ces lieux d'échanges garantiront une action concertée et cohérente. Nous avons également initié des ateliers de concertation. Pour la première fois, une rencontre de toutes les commissions a été organisée afin de partager des préoccupations communes et tirer parti des expérimentations de uns et des autres.

Sur le terrain, les ouvertures de chantier et les réalisations se multiplient. En ce qui concerne les grands projets d'aménagement, le Plan directeur cantonal de l'innovation est en force et les planifications sectorielles sont en cours. Les premières réalisations se concrétiseront dans les prochaines semaines. Les premiers chantiers de construction sont en cours. Les premières réalisations se concrétiseront dans les prochaines semaines. Les premiers chantiers de construction sont en cours.

Chaque étape de ces projets reflète une volonté de bâtir un territoire capable de soutenir une économie dynamique, diversifiée et résiliente. C'est un engagement de la FTI.



à répondre aux besoins des entreprises locales, tout en anticipant l'évolution de leurs activités. Sur le territoire émirati de l'axe des Alpes, nous avons lancé nos premiers projets de réaffectation et de développement. Ces travaux de proximité se révèlent essentiels pour constituer une vision territoriale partagée, sans préjudice à l'urbanisme, cherchant à partager un peu de l'urbanisme par la FTI au cours du dernier exercice.

Si nous cherchons à intégrer nos actions dans un cadre toujours plus transparent, l'année écoulée est à marquer du sceau d'une pierre blanche. En collaboration avec le Département de l'économie et de l'emploi (DEE), nous avons initié et publié une première étude de faisabilité pour la mise en œuvre de la mise en œuvre de la politique économique du canton. Ces objectifs, élaborés et décidés ensemble, nous permettront d'atteindre les ambitions que j'ai fixées pour cette législature et au-delà.

Stratégiquement, la gouvernance participative a permis un nouvel essor. Au travers de sept commissions ad-hoc – des comités d'experts – nous avons renforcé les liens entre partenaires publics, communes, entreprises et associations. Ces lieux d'échanges garantiront une action concertée et cohérente. Nous avons également initié des ateliers de concertation. Pour la première fois, une rencontre de toutes les commissions a été organisée afin de partager des préoccupations communes et tirer parti des expérimentations de uns et des autres.

Sur le terrain, les ouvertures de chantier et les réalisations se multiplient. En ce qui concerne les grands projets d'aménagement, le Plan directeur cantonal de l'innovation est en force et les planifications sectorielles sont en cours. Les premières réalisations se concrétiseront dans les prochaines semaines. Les premiers chantiers de construction sont en cours.

Chaque étape de ces projets reflète une volonté de bâtir un territoire capable de soutenir une économie dynamique, diversifiée et résiliente. C'est un engagement de la FTI.

Guillaume Massard
Directeur général
Guo Vibour
Président du Conseil de fondation

01

Institutionnel

- 10 Conseil de fondation
- 11 Équipe FTI
- 12 Nouvelle Convention d'objectifs
- 13 Feuille de route de transformation



Conseil de fondation
au 31 décembre 2024

Établi sement public autonome, la FTI est placée sous l'autorité du Conseil d'Etat (Département de l'économie et de l'emploi) ainsi que du Grand Conseil genevois. Son Conseil de fondation est constitué de 20 membres.

Trois membres nommés par le Conseil d'Etat:
Guy Vibourel, Président
Philippe Baudouin, Vice-président
Philippe-Alexandre Privat, FEE Genève

Sept membres nommés par le Grand Conseil (un par parti politique):

Christophe Aumeunier (PLR)
Elys Baranoff (PS)
Edouard Baudouin (Verds)
David Garcia (MCG)
Jeremy Gardiol (UDC)
Alexandre Grinling (LJS)
Alexandra Rys (LC)

Dix membres de droit représentant l'Etat et les communes:
Nicolas Bongard, Office cantonal de l'économie et de l'innovation
Gian-Reto Agramunt, CA de Vernier
Valérie Chausse, Office cantonal des bâtiments
Philippe Baudouin, CA de Meyrin
Corinne Sacchi Cerffield, CA de Lancy
Marie-Christine Dulon, Office cantonal du logement et de la planification foncière
Rafaele Fraemeno, CA de Carouge
Arturo Gomez, CA de la Ville de Genève
Anna Revaccher, CA de Saint-Jean
Mario Rodriguez, CA des Palmes-Ouates

Avec voix consultative:
Olga Villarrubia, Département de l'économie et de l'emploi



Conseil de fondation
20 membres
Bureau
6 membres du Conseil de fondation
Comité d'audit
2 membres du Conseil de fondation

Comité d'audit:
Mario Rodriguez, Président
Philippe Baudouin, Vice-président
Jeremy Gardiol

Réunions en 2024:
Conseil de fondation: 3
Bureau: 8
Comité d'audit: 2

Équipe et pôles de compétences

La FTI comptait 55 collaborateurs-trices (4-3) au 31 décembre 2024, dont, en termes d'équivalents temps plein, 49,45 postes de travail, soit, 0,60 stagiaire, répartis entre la direction et quatre pôles d'activités. Cette organisation assure une gestion transversale et multidisciplinaire des missions et projets.

Directeur général



Guillaume Massard



Laurence Tobler



Rui Ferreira

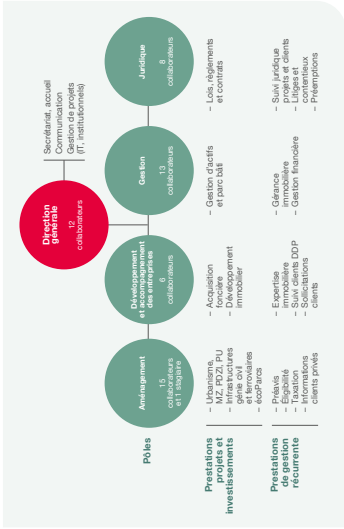


Juan Garda



Nicolas Monnier

Directeurs des pôles



Nouvelle responsable RH

Stéphanie Courthouat a remplacé Florence Chollat, responsable RH, à partir du 20 novembre 2024. La FTI, en tant que Responsable des Ressources Humaines, Titulaire d'un Master en management socio-économique, d'un Diplôme international de coaching ainsi que du Brevet fédéral de spécialiste en Ressources Humaines, elle bénéficie de plus de quinze années d'expérience.

Organisme formateur

La FTI a accueilli, en 2024, son premier apprenti, Vincent Baudouin, étudiant en 2^e année de la licence d'architecture à l'EPFL. Vincent a rejoint la FTI, en tant que Responsable des Ressources Humaines, Titulaire d'un Master en management socio-économique, d'un Diplôme international de coaching ainsi que du Brevet fédéral de spécialiste en Ressources Humaines, elle bénéficie de plus de quinze années d'expérience.

Nouvelle Convention d'objectifs

La *Convention d'objectifs* (COB) liant le Conseil d'État et la FTI établit les priorités stratégiques et les moyens à mettre en œuvre pour l'accomplissement des missions de la Fondation. Alignée sur les grandes orientations cantonales, une nouvelle COB entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Dans la *Convention d'objectifs 2020-2024*, le développement durable occupait une place centrale, en cherchant notamment à renforcer la résilience des zones industrielles et artisanales. Sur le plan de l'équipement des ZDA, l'accent était mis sur la mobilité. En outre, le secteur Paille-Accacias-Vernetts y occupait une place prépondérante au travers de l'accompagnement d'entreprises appelées à quitter le PAV.

Dans ce contexte, de nombreuses actions et réalisations ont marqué ces cinq années. Parmi elles...

- Des évolutions territoriales comme les entrées en force des PZ2 des Rouvres à Bellerive, du Bonlieu au Grand-Saconnex et de Vétrin à Bellerive.
- Le développement de projets novateurs comme la ZDA d'Accacias-Vernetts industrielle et artisanale aux Orépennes.
- Des évolutions réglementaires majeures, comme la mise en œuvre de l'ETZAM (en remplacement du RAZD) ou l'évolution du règlement encadrant la cession et le registre des droits à bâtir.
- Des avantages de transparence avec la publication de la pratique administrative relative aux prix du foncier admissibles en ZDA.
- L'élude du potentiel et des besoins des entreprises sur la nive gauche « entre Aye et Lac ».
- Le développement de quatre nouvelles missions écoParc portant la surface totale écoParc à 53 % des surfaces en ZI.
- L'optimisation de la gestion du patrimoine immobilier de la FTI, avec un plan d'investissements pour une meilleure efficacité énergétique du parc bâti.

COB 2025 - 2029 : lignes directrices

La nouvelle *Convention d'objectifs* a inscrit dans sa vision l'accompagnement des entreprises et des territoires. Aucune thématique n'a formellement disparu ; certains objectifs ont été retirés parce qu'ils ont été atteints ou parce qu'ils n'ont plus de raison

Feuille de route de transformation

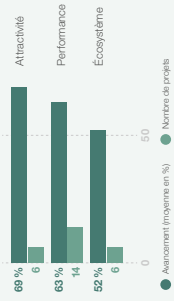
L'atteinte des objectifs fixés par la *Convention d'objectifs 2020-2024* a nécessité la mise en place de nouveaux outils et processus au sein de la FTI. Cette évolution est menée dans le cadre d'une *Feuille de route de transformation*.

Créée en 2021, la *Feuille de route de transformation* de la FTI est un portefeuille de projets prioritaires, transverse et stratégique. Visant déjà être achevée, elle constitue un socle autour de trois thématiques centrales :

- Améliorer l'attractivité et la durabilité des zones industrielles.
- Développer une FTI structurée et performante.
- Devenir l'acteur de référence de l'écosystème industriel et artisanal et de l'accompagnement des entreprises.

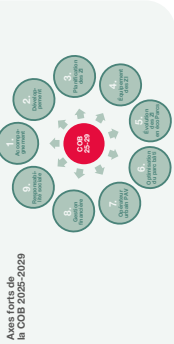
Depuis sa genèse, 26 projets ont été inclus dans ce portefeuille et dix d'entre eux ont d'ores et déjà été achevés.

État d'avancement moyen pour chaque thématique



La COB 2025 - 2029 se structure en neuf thématiques clés :

1. Répondre aux besoins et accompagner l'évolution des entreprises actives dans les zones industrielles et artisanales et de celles qui souhaitent s'y installer.
2. Acquérir et valoriser les terrains et les bâtiments permettant la mise en œuvre de la stratégie économique et territoriale du canton.
3. Contribuer en tant qu'acteur à la planification des zones industrielles et artisanales (PZI, PLQ, etc.).
4. Développer les équipements des zones industrielles, pour faciliter la mise en valeur des terrains.
5. Piloter la transformation des zones industrielles en écoParcs.
6. Entretien, renouveler et développer le parc bâti propriété de la Fondation.
7. Accompagner la mutation du périmètre Paille Accacias Vernetts en collaboration avec la Fondation PAV et la Direction PAV – les trois entités formant l'opérateur urbain PAV.
8. Assurer une gestion financière saine et pérenne.
9. Inscrire les actions de la FTI dans une démarche de responsabilité sociale et de développement durable.



Avec forte de la COB 2020-2029



d'être. Dans ce contexte, l'économie et l'installation durable des entreprises prennent place au cœur des réflexions stratégiques : la COB vise à accompagner la transformation économique et sociale et à renforcer la durabilité et l'attractivité des zones industrielles et artisanales.

02

Activités

16

Temps forts

22

Développement et accompagnement des entreprises

28

Gestion et valorisation du parc bâti

30

Développement durable

34

Planification

38

Infrastructures

40

Juridique

42

Réseau



Douze mois en un coup d'œil

Une année en dates clés pour illustrer la diversité des activités de la FTI. La plupart de ces réalisations sont issues de projets au long cours, qui ont nécessité des collaborations transverses à l'intérieur et avec des parties prenantes externes.



DDP : création d'une pratique de mise en concurrence

C'est une première : la FTI a mis en concurrence l'attribution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) par le biais d'une mise au concours. Elle concerne deux parcelles de la Zone de développement industriel et artisanal (ZDI/A) de Bois-Brûlé, au Grand-Saconnex.

Afin de répondre aux enjeux de rareté du foncier et de mutation du territoire genevois, la FTI cherche à favoriser et accélérer le renouvellement du tissu bâti industriel et artisanal afin qu'il crée de nouvelles surfaces. A cet effet, les investisseurs professionnels sont encouragés à participer activement à eux que s'adressent cet appel à projets inédit lancé en novembre 2024.

Son but : confier à un investisseur tiers le développement de nouvelles surfaces détenues par la FTI, permet de diversifier les usages du foncier. C'est une procédure ouverte, en un tour. Les candidatures devront démontrer leurs capacités à concevoir, construire et exploiter des bâtiments sur les terrains mis à disposition, dans le respect des objectifs de développement durable et de croissance économique locale.

Réunir des entreprises

Répondant au directeur du *Plan Directeur Cantonal 2030*, la ZDA de Bois-Brûlé s'inscrit dans une vision élargie du développement urbain et industriel avec pour objectif le regroupement d'activités artisanales et de petites industries dispersées dans le secteur de Bois-Brûlé et du Grand-Saconnex ou localisées ailleurs dans le canton.

Totalisant 7390 m², les deux parcelles situées dans le secteur A, du plan directeur de la zone (PDZA) présentent plusieurs caractéristiques :

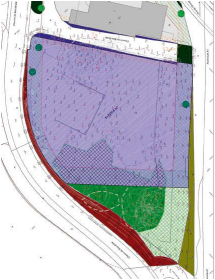
- Une position stratégique, à proximité immédiate de l'aéroport et de l'autoroute, bénéficiant d'un accès rapide aux infrastructures de transport.
- Elles seront libres de tout bail et de toute occupation lors de l'entrée en force de l'autorisation de construire du projet lauréat.
- Le PDZA prévoit une densification contrôlée de ce secteur tenant compte des contraintes environnementales telles que les nuisances sonores, les émissions de CO₂ et les risques d'inondation. Il prévoit également des mesures pour la gestion des eaux et la préservation de la végétation.

Un processus transparent

Les critères d'attribution privilégient les compétences et les références des investisseurs, la qualité de l'avenant-projet présenté ainsi que les conditions financières et de commercialisation. Au terme du processus (juin 2025) et avec l'accord préalable du Conseil de fondation, les lauréats bénéficieront d'une promesse de droit de superficie.



Vue aérienne de la ZDA de Bois-Brûlé



PDZA Bois-Brûlé (sources : cabinet Heller Waser)

COOFIFI: contrat de DDP signé, coopérative sur les rails

Au sein du futur écoParc des Cherphines, la coopérative COOFIFI est signataire depuis fin 2024 d'un droit de superficie (DDP). Prochaine étape : lancer le chantier au printemps 2025.

«FTI Invite», troisième édition

La 3^e rencontre annuelle FTI Invite a été organisée jeudi 10 octobre 2024. Moment de convivialité et d'échanges, l'événement a réuni 400 personnes dans les locaux à peine inaugurés de METIERS VERNIER.

Concernant la place des véhicules, les attentes sociales pour une meilleure qualité de vie en ville sont devenues un enjeu central des politiques publiques. Les quartiers sans voiture. En réalité, l'enquête sur un changement de paradigme qui questionne la mobilité. Tout est affaire d'équilibre : agir sur le transfert modal doit passer de la place à ceux qui en ont «vraiment» besoin.

Interpelle sur l'existence de projets exemplaires en France, **Flore Trautmann, Directrice associée de la coopérative de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets Le Sens de la Ville à Paris**, évoque le quartier de la gare d'Orléans, un quartier à fort potentiel sans voitures en flâges et logements.

Pour elle, il reste difficile de réconcilier la ville et l'industrie, il convient notamment de purer sur les imaginaires pour convaincre que la mode est passée à l'écologie. Les zones industrielles à faibles usages (loirs, logements et activités en exploitant davantage les rez-de-chaussée comme lieux d'activités.

Pour **Xavier Fischer, Architecte-urbaniste auprès du bureau Fischer, Montavon +**

«L'industrie et l'artisanat dans la ville est un thème qui revient souvent. Le contexte actuel est un héritage d'une situation de zonage : même si des activités de proximité sont conservées, la ségrégation fonctionnelle demeure. Toutefois, la situation évolue.



De gauche à droite : Xavier Fischer, Flore Trautmann et Isabelle Harsch.

L'écoParc des Cherphines – un potentiel de 1300 emplacements sur plus de 100 000 m² de surface – est en cours de finalisation. La première étape de son développement se concentrera sur la place urbaine Cherphines-Sud (P.U. 1A), entre la route de Basse et le chemin des Falaises-Rues.

Outre l'installation de l'entreprise Macella en copropriété du PAV, la Convention de mise en œuvre relative à cette place urbaine prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments, dont une coopérative immobilière pour industriels et artisans dénommée COOFIFI. Un modèle novateur, pour ne pas dire inédit, dans le secteur.

Son principe a été initié par Jean-Luc Barro et la FTI, co-propriétaires de la parcelle, avec pour objectif d'offrir des surfaces d'activités à prix modérés, notamment à des artisans. La menuiserie, la peinture, la sculpture, la céramique, le quincaillerie, etc. L'objectif est de permettre la construction d'une centaine de logements – tout comme d'autres PME aujourd'hui installées dans le PAV (elles représentent près des trois quarts des entreprises de la coopérative).

En 2024, une nouvelle étape majeure a été franchie avec la constitution d'un droit de superficie en faveur de COOFIFI. Le financement de l'opération étant bouclé, l'ouverture du chantier est attendue au printemps 2025.

Une coopérative d'artisans

Le budget global du projet est estimé à 3,5 M€, dont 500 000 M€ couverts par 90% par un établissement bancaire, incluant un cautionnement de la FTI intégrant 25% du montant. Afin de préserver les intérêts de la Fondation, des mécanismes de contrôle lui permettront de contrôler en temps réel l'usage des fonds pendant la durée du DDP, les garantissant à long terme un fonctionnement coopératif.

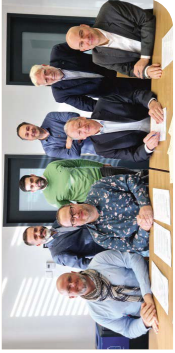
Le projet, sans but lucratif, assure une tranquillité financière et un coût au m²/an durablement bas. Mais les principes de la coopérative immobilière sont également au cœur de l'opération, qui s'inscrit notamment dans le développement durable, avec des réflexions novatrices en termes de synergies sociales et de mutualisations.

Ami-chemin entre le modèle de l'immobilier avec des locaux artisanaux loués et celui de lots vendus en PPE, droit de superficie, l'attribution d'un DDP à une coopérative artisanale est une solution innovante. La FTI a défini un objectif : faciliter l'implantation d'activités artisanales et industrielles, avec une solution fonctionnelle, flexible, abordable, éco-responsable, source de synergies et de mutualisations entre les entreprises qui y prendront place.

Sur le même modèle que les coopératives d'habitat et pour autant que les entreprises concurrencées soient identifiées suffisamment tôt dans le processus, elles peuvent participer à toutes les étapes de la conception du projet et y être associées. L'objectif est de créer une communauté et d'identifier les synergies possibles ainsi que les surfaces mutualisables.

Outre la question du cautionnement, la FTI a défini des critères de sélection des artisans : – Des statuts compatibles avec l'octroi d'un DDP – Un modèle de contrat de DDP adapté au contexte d'une coopérative.

- Des critères et une charte définissant les conditions d'attribution du statut d'atelier public.
- Des statuts compatibles avec l'octroi d'un DDP
- Un modèle de contrat de DDP adapté au contexte d'une coopérative.



Au premier plan (de gauche à droite) : Yves Gilleron, Mathieu Barro, Guy Wicourel, Guillaume Massard. Debout : Rui Ferreira, Julien Barro et Jean-Luc Barro.

Les Rouettes, un futur écoParc à Bernex

En novembre 2023, les Bernésiens acceptaient en votation populaire le projet de *Plan directeur de zone de développement industriel et artisanal (PDZIA)* du site des Rouettes: un périmètre de neuf hectares qui prévoit la création d'un écoParc et accueillera notamment la nouvelle fabrique Caran d'Ache dès 2026.

Le PDZIA Les Rouettes, approuvé par le Conseil d'Etat en 2024, concerne 91 621 m² délimités au sud-est du territoire communal par la route dite route A1 à l'est, le chemin des Rouettes à l'ouest et un espace boisé au nord. Au moins 88'568 m² de surface brute de plancher (SBP) dédiée à des activités artisanales et industrielles y seront développées – plus de 1000 emplois sont attendus sur ce périmètre.

Le développement du plan directeur tient compte de l'implantation de la zone dans son environnement immédiat et de sa place au sein du Grand Projet Bernex. Un accent tout particulier est mis sur la préservation de l'environnement: outre la conservation des arbres au nord, au moins 25 % de sa surface totale sera dédiée à des plantations. De même, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % afin de préserver les sols naturels. En termes d'écologie, les bâtiments à construire seront optimisés afin que des cheminements piétons et cyclables soient créés.

Rationalité de la desserte et maillage des mobilités douces
L'enjeu est ici de conjuguer et rationaliser différents usages, à savoir:

- La desserte logistique et le transport individuel motorisé, avec notamment des espaces logistiques aménagés dans une optique de mutualisation.
- Les transports en commun avec une desserte renforcée (ligne 21 prolongée et nouvelles lignes connectées sur le tram Caran d'Ache Bernex).
- La perméabilité du secteur et le maillage des mobilités douces: chemins piétons et cyclables accessibles à travers une variété de modes et de types de surfaces.
- Le maillage sera assuré pour renforcer la proximité avec les quartiers alentours et l'usage des mobilités douces et des transports publics.

Éléments clés du Grand Projet Bernex

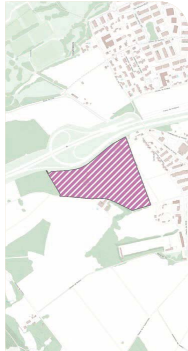
L'écoParc s'inscrit dans le *Grand Projet Bernex*, qui encadre le développement de 120 hectares entre zone d'activités et zone résidentielle. Il est prévu de réaliser quelque 2500 nouveaux logements et d'accueillir 2500 nouveaux emplois (dont 1500 aux Rouettes).

La réalisation d'une première tranche (1600 logements, 1600 emplois) a été convenue dès 2026. Deux toits-verts urbains structureront les futurs quartiers qui donneront une large place aux espaces publics et de verdure. Outre le développement des transports publics, une voie verte ainsi que deux P+R favoriseront le report modal.

Activation de programmes complémentaires et mutualisation
Les effets positifs de la création de cet écosystème d'entreprises sont dynamisés par la commission écoParc mais doivent être transposés dans les aménagements. Par ailleurs, le plan directeur a l'intention de mettre en place des synergies avec les programmes existants des transports individuels motorisés. Dans cette optique, une mutualisation du stationnement est un premier levier, concrétisée par la création d'un bâtiment mixte comprenant un parking centralisé et une plateforme de mobilités alternatives.

Valorisation du patrimoine naturel et renforcement des continuités biologiques
Les tranches du site constituent des éléments paysagers remarquables et structurants. En les valorisant, le projet assure son ancrage territorial et contribue à la préservation de la biodiversité. Concrètement, le noyau végétal du cordon boisé du chemin des Rouettes, de la lisière du bois de Carabot et du corridor biologique en

Différenciation des ambiances et complémentarité des espaces publics
Le maillage paysager accompagne la mise en place d'espaces publics, d'autres contribuant à la qualité des vues ou se prêtent à la contemplation. En mutualisant ces fonctions sur les tranches, le projet favorise la diversité des usages, la végétation et à l'issue, le projet améliore le confort climatique de la zone et réduit l'impact environnemental de son développement.



Localisation du PDZIA des Rouettes (Source: Département du territoire)

Point de vue – Guylaine Antille, Maire de Bernex

Quel est l'intérêt pour une commune comme Bernex d'accueillir une nouvelle zone d'activités ?
Bernex est une commune essentiellement résidentielle, avec un tissu économique constitué en grande partie de petites et moyennes entreprises, dont des vigneronnes et des agricultrices. C'est également une commune avec un fort développement de la culture et du tourisme. Le Grand Projet de Vallée le sera d'ici la prochaine législature. Il était donc primordial pour les autorités d'accueillir sur le territoire de Bernex de nouvelles entreprises afin de viser un meilleur équilibre et une meilleure diversité.

La zone industrielle des Rouettes est une petite zone à l'échelle du canton, mais elle est précieuse pour la commune car elle permet d'accueillir un fluxon de durabilité écoparc à Bernex, un levier de notre économie en la manufacture de Caran d'Ache.

Nous sommes heureux de pouvoir participer au développement de cette zone industrielle et de savoir-faire sur notre territoire. C'est aussi la perspective de rentrées fiscales bienvenues pour la commune. La commune de Bernex a la responsabilité de garantir la qualité de la population grandissante de Bernex.



Guylaine Antille

Identifier les besoins et accompagner les entreprises

La FTI accompagne les entreprises dans leurs recherches d'espaces de production adaptés à leurs besoins. Une prestation qui concerne notamment les PME installées dans le périmètre Praille Acacias Vernets, appelées à relocaliser leurs activités en raison de son évolution.

Afin d'aller au-devant des entreprises et attirer l'attention sur les solutions offertes par la FTI, une série de rendez-vous d'un genre nouveau a été initié le 12 novembre 2024, les *Matinales* des entreprises. Dédié aux sociétés du périmètre PAV appelées à déménager, cet événement a permis d'entendre leurs besoins et de présenter l'actualité des périmètres industriels.

Dans ce contexte convivial, il est aussi question de faciliter les contacts avec les personnes dédiées à l'accompagnement et la relocalisation des entreprises.

La FTI a d'ailleurs désigné un *Référant* du regroupement des entreprises industrielles et artisanales du périmètre PAI/ en la personne de Jacques Cottet qui est désormais leur premier

Première édition
des Matinales des
entreprises

interlocuteur. En centralisant les demandes et en coordonnant les recherches avec toute l'équipe, l'objectif est d'optimiser les flux de communication ainsi que l'identification d'opportunités.

Point de vue - Jacques Cottet,
Réfèrent entreprises de la FTI

Comment s'organise votre

Selon la Convention d'objectifs qui lie la FTI à l'Etat, la mutation du périmètre PAV doit se faire sans perte d'emplois et sans qu'aucune entreprise ne quitte le canton. Différentes formes d'accompagnement ont été mises en place et, dans ce contexte, le rôle de référent a été formalisé. Il est question d'être un interlocuteur clairement identifié.

C'est toute une équipe qui travaille au service des entreprises situées dans le périmètre PAV...

ner les demandes avec mes collègues. Chacun a une connaissance fine d'un secteur en particulier. Il y a aussi un enjeu de coordination au sein de l'opérateur urbain PAV – soit la FTI, la Fondation PAV et la Direction PAV – afin de partager les besoins et les capacités de relogement. Sans oublier le rôle prépondérant des acteurs privés ! Nous ouvrons une porte d'entrée vers

Les entreprises du périmètre PAV – Faits et chiffres

Entre les villes de Genève, Carouge et Lancy, et grand moulin sur Paille, Antoine Verreys pour ambition de réintégrer, dans un espace d'environ 230 hectares, plus de 140 hectares sont spécifiquement dédiés à la transformation des zones industrielles et artisanales en zones résidentielles et d'activités. À terme, il proposera une mobilité de composants, activités et services.

	Praille Acacias Vernets	Secteur Praille-Ouest
Emplois	23'000	3'100
Entreprises	1600	250
Surfaces	137,1 ha	23,5 ha

Secteur Praille-Quest

Secteur en charge de la FTI situé en zone de développement 2 (ZD2), le secteur Praille-Ouest est majoritairement dédié aux activités industrielles et artisanales, de logistique et de gestion des déchets urbains. Longeant la route des Jeunes, il représente 23 hectares (15% de l'ensemble du périmètre PAV) et se distingue par la présence de voies ferroviaires et un accès immédiat à l'axe routier.

Sur ce secteur, 100% du foncier est détenu par la FTI correspondant à 30 DNP constitués.



Jacques Cottet



Pralla-Chen

Étude des besoins économiques de la rive gauche

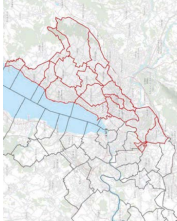
Les enjeux liés aux activités économiques industrielles et artisanales de la région « entre Arve et Lac » font l'objet d'une étude. La Fti, en collaboration avec l'Office cantonal de l'économie et de l'innovation (OCEI) ainsi que l'Office de l'urbanisme (OU), a retenu un mandataire fin 2023 pour analyser les besoins sur ce secteur à cinq, dix et vingt ans.

Plusieurs secteurs d'activités font régulièrement part de leurs recherches en matière de foncier et de surfaces d'activités. C'est par exemple le cas des paysagistes, des artisans du second-œuvre ou des métiers de la construction. Les transporteurs et les logisticiens, qui ont par définition des besoins importants en surfaces d'activités, sont également concernés. Les entreprises de réparation de véhicules, les concessionnaires automobiles, les entreprises actives dans le recyclage ou le traitement des matériaux sont également concernés par cette situation.

En outre, il convient de constater que plusieurs entreprises industrielles ou artisanales sont installées hors des zones dédiées – quand elles ne sont pas implantées licitement en zone agricole ; une rélocalisation doit leur être proposée.

Des symptômes connus

Le secteur entre Arve et Lac se caractérise par un manque d'offre adaptée aux besoins des PME : les recherches des entreprises sont passées satisfaites, mais les surfaces disponibles ne leur permettent pas de trouver des locaux adaptés. Les déplacements induits notamment par le manque de dépôts, de baux artisanaux et de parkings professionnels.



Entre Arve et Lac

Le périmètre de l'étude concerne les communes d'Anières, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Châlex, Colongy-Bellerive, Coligny, Corsier, Gy, Hermance, Jussy, Menier, Breugnot, Puplinge, Thoiry, Thoiry, Ambodures et Vevrier. Dans le cadre de l'étude, les communes de Chêne-Bourg, de Léclap, Lancy-La Chapelle (commune de Lancy) et Grange-Colomb (Carouge) sont exclues.

Parmi ces communes, huit disposent d'une ZIA ou d'une ZDA : Lancy, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Thoiry, Puplinge, Colongy-Bellerive et Menier.

Objectifs de l'étude

Suite à un appel d'offres lancé en 2023, l'étude a été confiée à un cabinet d'expertise en matière d'analyse. Elle s'inscrit dans les objectifs du Plan Directeur Cantonal (PDC) 2030 et propose une approche pour structurer la rive gauche conformément à ses spécificités et besoins.

L'étude a pour but d'offrir une image claire du périmètre d'étude, d'identifier les enjeux et de proposer quatre objectifs :

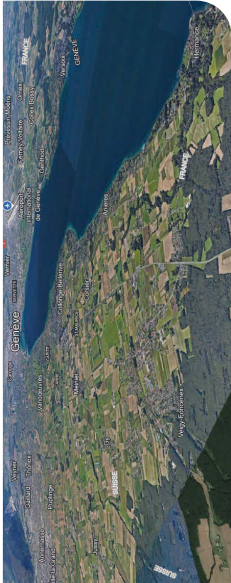
- Répondre à la demande en surfaces des entreprises sur le périmètre, notamment pour les activités à faible capacité foncière ou de densification.

- Saisir les enjeux d'implantation.

- Trouver des solutions innovantes pour réduire l'emprise foncière.

- Constituer les conditions de contribution en vue de la révision du Plan Directeur Cantonal (PDC) 2030.

Vue Google Earth de la rive gauche



Dynamisme des périmètres industriels

Chantiers, inaugurations, déménagements, optimisation, ... L'innovation des zones industrielles et artisanales se reflète aussi dans l'évolution et la dynamique de son parc bâti.

ZIMOQA – Première pierre pour Quarz'up

A Vernier, le chantier de Quarz'up a été lancé en mai. Ce futur complexe multi-activités installé dans la Zone industrielle de Moutin-Galand pourra 21 000 m² de surfaces aménageables et accueillera des entreprises de toutes tailles, y compris en location. Il répondra aussi bien aux besoins des start-up, des PME artisanales que des entreprises High Tech.

Le projet vise les certifications Minergie et WELL Community. Dans le cadre d'un chantier 2019, une économie d'environ 440 tonnes de CO₂. La livraison du premier bâtiment est prévue au premier trimestre 2025.



<https://quarzup.com/>

ZIMEYSA – Lancement du chantier de RUBIX

Dans la Zone industrielle de Meyrin-Satigny, le parc multimodal RUBIX accueillera des 2200 des entreprises de toutes tailles. Les bâtiments seront aménagés en espaces modulables pouvant être aménagés en mesure selon chaque domaine d'activité. Ses deux bâtiments mettront à disposition plus de 47 000 m² de surfaces.

Un parking souterrain, une passerelle efficace en trois minutes pour la future voirie et la ZIMEYSA garantissent un accès facilité au site.



Image de synthèse Carén Immo SA

Les capacités logistiques sont d'ailleurs centrales dans le projet avec dix quais de déchargement ainsi que six monte-charges.



<https://rubix.gva.ch/>

ZIBAY – Deux DDP superposés

Dans la Zone industrielle du Bois-de-Bay, la FTI a octroyé deux droits de superficie en faveur de Carén Immo SA sur une parcelle de plus de 13 672 m². Le premier concerne le rez-de-chaussée qui verra être aménagés un parking pour 350 véhicules, une zone de livraison, une station-service à usage professionnel ainsi que divers locaux destinés aux activités de logistique.

Le second DDP «en superstructure» est lié au développement du premier étage avec une surface de 10 000 m². Le second étage sera 3,5 tonnes ainsi que 46 allées de 80 m² au moins d'une mezzanine de 50 m². Chaque atelier bénéficiera de deux places de stationnement.

LE SAPAY – Nouveau pôle d'activités sociales et solidaires à Plan-les-Ouates

Le site qui abritait La Reville du Centre Social Protestant à Plan-les-Ouates (avant son déménagement à Tourbillon) va être complètement transformé. En effet, un bâtiment de cinq niveaux est en cours de construction. Il accueillera la distribution pour les Cois du cœur, un centre de tri et de distribution de vêtements pour le Vétérinaire social ainsi qu'un centre de jour de l'Atelier Gaillie qui accueille des personnes fragilisées et confrontées à la solitude.

Cette opération d'urgence, chapeautée par la FFP Fondation Immobilière Privée pour l'insertion sociale, est menée sur une parcelle d'environ 1640 m² propriété de la FTI.

Lancé durant l'été 2024, le chantier devrait être terminé fin 2025. Les travaux de rénovation des analyses ont confirmé la contamination du terrain en fin d'année – une solution est recherchée afin de définir la prise en charge des travaux et de le mener sans retarder la livraison du bâtiment.

Le projet a été développé en construction mixte par la FFP et la FFP. Le bâtiment sera construit par étage, composé de plans en bois permettant une mise en œuvre rapide et un maximum de flexibilité d'aménagements intérieurs.

Exemplaire du point de vue du développement, le projet a été conçu pour être une référence en matière d'écologie. Outre une utilisation de matériaux locaux, l'absence de chauffage central, la récupération de chaleur de l'air extrait pour l'eau chaude et des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité. En outre, les toitures végétalisées seront occupées par des potagers afin de développer la biodiversité et offrir des produits locaux, récupérés pour l'usage.



ZPIL0

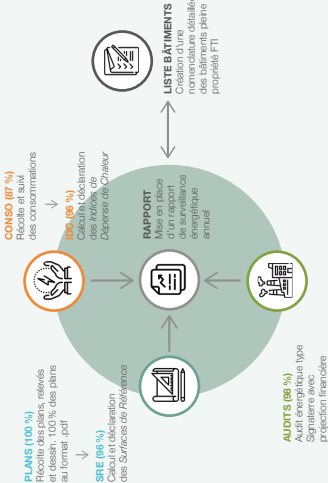
En tant que propriétaire, la FTI veille à l'entretien et à la valorisation de son parc immobilier sur la base d'un plan d'investissements qui intègre les enjeux de durabilité. Pour encadrer cette démarche, un monitoring est garanti par une série d'indicateurs.

La FTI agit aussi bien sur les infrastructures des zones industrielles et artisanales que sur la rénovation de ses propres bâtiments. Cette démarche est encadrée par un plan d'investissement qui définit les priorités, les objectifs et les modalités de l'œuvre de projets durables, de la définition des plans directeurs et par des investissements dans la rénovation et l'efficacité énergétique de son patrimoine bâti.

Depuis 2023, le service de gestion du parc bâti est engagé dans la récolte de données qui

pourront assurer un monitoring des bâtiments et le suivi de l'impact du plan de rénovations et d'investissements sur vingt ans. A fin 2024, 37 % des données de consommation énergétique ont été recueillies. Ce monitoring permettra de mesurer l'impact de l'empreinte carbone des bâtiments propriétés de la FTI sur documents. Concernant les indices de dépense de chaleur, 96 % des IDC ont été calculés et déclarés à l'Office cantonal de l'énergie.

Récolte et consolidation des données et informations



Chiffres clés 2024	CO ₂	Thermique	Électricité	Eau
% de validation (selon données à disposition)	91%	94%	94%	89%
Emissions				
24.28 kgCO ₂ /m ²	372 MJ/m ²	4'509'458 kWh	24'764 m ³	
Étiquette énergétique	C	G	G	B

Principaux investissements en 2024

Rue de la Bergère 25	Déconstruction du bâtiment	CHF 750'000.-
Route de Montfleur 29 et 34	Démolition des villas	CHF 650'000.-
Avenue Louis-Pictet 1		
Chemin de la Ramée 2		
Route des Jeunes 105	Réhabilitation de locaux	CHF 812'000.-
Chemin des Batailles 20-24	Études de faisabilité	CHF 373'000.-
Rue du Cardinal-Journet 57		
Rue de la Chapelle 10		
Chemin du Château-Bloch 17		
Route du Bois-de-Blay 31B		

Total CHF 2'985'000.-

Une action de performance énergétique lumineuse

Dans le cadre du programme eco21 de SG, la FTI a remplacé tous les luminaires des parties communes de ses bâtiments par des LED. Un impact immédiat traduit en chiffres.

Consommation annuelle des luminaires «classiques»

147'454 kWh

Consommation annuelle estimée des luminaires LED

22'585 kWh

Économie annuelle estimée

124'869 kWh (soit la consommation de 40 ménages)

Remplacé et seconde vie des matériaux: l'exemple du bâtiment «Bergère 25»

Dans la ZMEPSA, un bâtiment propriété de la FTI a fait l'objet d'une déconstruction exemplaire en vue du réemploi d'un maximum d'éléments. Les matériaux ont été classés en fonction de leur destination: matériaux à réutiliser, matériaux à recycler, matériaux à valoriser, matériaux à incinérer. Les matériaux réutilisés ont été classés en fonction de leur destination: matériaux à réutiliser, matériaux à recycler, matériaux à valoriser, matériaux à incinérer. Les matériaux réutilisés ont été classés en fonction de leur destination: matériaux à réutiliser, matériaux à recycler, matériaux à valoriser, matériaux à incinérer.

Dans un second temps, la parcelle sera valorisée par constitution d'un droit de superficie. Un nouveau bâtiment devrait regrouper les activités, spécialisées dans le traitement et la transformation des matériaux, notamment dans les domaines mécanique, aéronautique, médical et horloger ainsi que la mécanique de précision pour produits de luxe.

Portefeuille de projets durables

La FTI joue à la fois le rôle d'incubateur et d'accélérateur de projets durables en facilitant les mises en contact et les collaborations entre organismes tiers, entreprises et superlatérales. En dix ans, elle a contribué à 75 projets de durabilité dont 19 de plus grande envergure qui s'inscrivent dans les *Objectifs de Développement Durable (ODD)* des Nations Unies.

ZIBAY ECOPARC primé en 2024

ZIBAY ECOPARC, à la découverte de l'écologie industrielle au Bos-de-Bay a obtenu la distinction pour son approche unique et visionnaire dans le cadre du Concours cantonal du développement durable.

En effet, afin de sensibiliser les jeunes générations, ZIBAY ECOPARC propose des visites guidées – aux écoliers, étudiants ou adultes – au cœur de la Zone industrielle du Bos-de-Bay. Sur le terrain, les visiteurs ont l'opportunité de découvrir une économie d'entreprise qui fait de la durabilité un principe directeur et qui met à disposition des ressources, mais aussi les métiers engagés dans la réduction de l'impact environnemental de l'industrie.



FTI. Rapport d'activités 2024 - Développement durable

DÉFI'24 de la FTI : densification et mutualisation

Pour la deuxième année consécutive, la FTI a lancé son DÉFI aux entreprises, un concours qui encourage la transition écologique et valorise des projets novateurs en zone industrielle et artisanale. En 2024, elles étaient appelées à soumettre leur réalisation ou leur projet visant l'optimisation de l'utilisation du sol et des surfaces de production, plus particulièrement en explorant les solutions de densification et de mutualisation.

31

Catégorie Réalisation: atelier 109 SA pour le 575 – ZIBAY

Cet hôtel logistique et industriel en cours de construction hébergera deux entreprises aux activités très différentes, Mathex SA (spécialiste des travaux de maçonnerie et du béton armé) et Prologis (société de logistique). Le projet vise à optimiser la forme mutualisation. Son architecture exploite au mieux le volume pour répondre aux besoins de chaque entreprise, en intégrant à la fois des locaux administratifs, des rayonnages industriels et une porche de levage.

Catégorie Projet: les casiers multi opérateurs de WECHP

Thomas Stieger, fondateur de WECHP, projette d'installer un automate à colis au cœur de la zone industrielle de Saint-Jacques. Cet équipement permettra aux entreprises de la zone de recevoir et d'envoyer des marchandises ou des colis à travers un réseau multilocalisateur accessible 24 heures sur 24.

La solution CHIP se distingue des réseaux existants par son principe de mutualisation qui rend accessible à toute personne ou entreprise pour tout type d'usage. Autonome en énergie, l'automate propose différentes tailles de casier, en fonction des besoins. Inspiré par des expériences réussies en Autriche et Pologne, le réseau de casiers de WECHP est conçu pour répondre aux besoins porteurs qu'à la vente directe entre commerçants, artisans et habitants d'un quartier, sur le modèle «Click & Collect».

« Ces projets exemplaires répondent tout en promouvant l'efficacité des ressources foncières. Par leur approche innovante, ils contribuent à l'amélioration continue des pratiques industrielles en milieu urbain. »

Delphine Louillet,
Présidente du Jury
et Référente ECO-Parcs
de la FTI



Remise des prix du DÉFI'24

30

Cette récompense reflète l'engagement et la passion de toute une équipe, composée de la commune de Salgny, du DP, de l'OCDEV, de l'Association des Entrepreneurs du Canton, de l'ECOPARC se mesure en nombre de visiteurs, mais aussi en termes d'impact éducatif. Plus de 2000 élèves issus de classes genevoises ont pu bénéficier de visites pédagogiques sur des thèmes allant de la gestion des flux liés à notre vie quotidienne (déchets, eau, matériaux) à la durabilité industrielle, à la question de la biodiversité en milieu industriel.

Feuille de route des mobilités pendulaires

La signature en décembre 2024 de la Feuille de route des mobilités pendulaires 2024-2028 concrétise un engagement commun de plusieurs acteurs du territoire. Cebant les zones stratégiques et opérationnelles en faveur de l'amélioration de la qualité de vie des habitants et des travailleurs du Grand Genève.

Outre l'Etat de Genève (DSM) et quatre communes (Meyrin, Salgny, Vernier, Pignatier), l'Association des Entrepreneurs du Canton, les entreprises (AZIpro, AZIpro, AZIpro) mais aussi le PAV métropolitain du Genevois français, les TPG, la Fondation des Parings et la FTI.

FTI. Rapport d'activités 2024 - Développement durable

Les écoParcs se rencontrent

Désormais, la moitié des surfaces en ZI dispose d'une gouvernance de proximité selon le modèle de l'écoParc. En 2024, la première *Rencontre annuelle des commissions écoParc* a marqué une nouvelle étape dans le déploiement de décisions concertées.

Déclatée à un périmètre en particulier, chaque commission écoParc a pour but de favoriser le partage d'informations, recueillir les besoins et les attentes des entreprises et des collectivités locales à cet égard. Elle a pour objectif de promouvoir des échanges entre commissions a été développé dans le cadre de la première *Rencontre annuelle des commissions écoParc* organisée le 21 novembre à Plan-les-Quaites.

L'enjeu de la communication

Des sujets transverses ont été abordés afin de définir des besoins communs et des solutions innovantes. Pour garantir que l'initiative demeure clairement un enjeu partagé incontournable pour assurer l'implication d'un maximum d'entreprises dans les thématiques traitées en commission.

À ce titre, chaque écoParc dispose désormais d'une page dédiée sur le site de la FTI (billet écoParc). Outre les comptes-rendus de séances, elle représente une source d'informations (actualités, annuaire des entreprises, etc.) destinées à stimuler les synergies à l'échelle de la zone.

Cesler et animer une communauté autour de la notion d'écoParc passe également par des rencontres et l'intermédiation. La FTI entend soutenir le développement de telles actions qui favorisent les échanges et accroissent la visibilité globale des écoParcs.



<https://www.fti.ch/econparcs/>

Mobilité, environnement et énergie: thèmes centraux de 2025
Au terme de cette première rencontre annuelle, trois sujets clés ont été prioritaires :

- Les mobilités individuelles, professionnelle, commerciale et les transports en commun sont des préoccupations communes. Des mesures prioritaires comme la mutualisation de bornes de recharge pour les camions électriques, voire l'utilisation de carburants de synthèse ont été évoquées.
- L'environnement des ZI est lui aussi central : les espaces publics et les lieux de rencontre doivent être qualitatifs.
- De même, les énergies sont un axe majeur. Le biogaz par exemple, que certaines entreprises en ZI produisent déjà, doit être davantage intégré aux réflexions.

À cela s'ajoutent les questions de gestion des eaux ou des déchets. De même, en matière de services aux usagers, la FTI et les entreprises entendent creuser la piste de mise en commun de prestations mutualisées d'installations, d'objets ou de services.

Nouvelle association: bienvenue à l'AZIBAY

Créée en juin 2024, l'AZIBAY compte deux représentants à la Commission écoParc ZIBAY et quelque 50 membres (soit un quart des entreprises de la zone). Elle a pour but de défendre les intérêts des sociétés adhérentes sur le territoire de la Zone Industrielle du Bos-de-Bay.

Les écoParcs en 2024 – faits et chiffres

32

459 hectares

de superficie (53% de la superficie totale des zones industrielles)

12 séances

de commission

56 commissaires

représentant les communes, les offices cantonaux, les entreprises ainsi que des invités portués

1 rencontre annuelle

de l'ensemble des commissions écoParcs

6 commissions actives

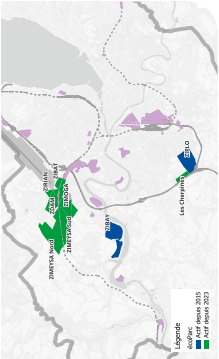
- Bos-de-Bay (ZIBAY)
- Plan-les-Quaites (ZIRLO)
- Battallies et Mouille-Galant (ZBAT-ZINOAGA)
- Meyrin-Salagny Sud (ZMEYSA-SUD)
- Meyrin-Salagny Nord (ZMEYSA-NORD)
- ZDAM-ZIRAN (Zone de développement d'activités mixtes de Meyrin-Salagny et Zone Industrielle de Riantboisson)

1 pré-commission

occasionnel (écoParc des Charrières en cours de création afin de cerner les attentes et les besoins

Sujets traités par l'ensemble des commissions:

- Communication
- Organisation et outils
- Fonctionnement et animation
- Compétences et rôle des commissions
- Mobilisation des entreprises
- Sujets techniques: PZAM, énergie, aménagement du territoire
- Mobilité (professionnelle, douce, transports en commun, accessibilité, stationnement, etc)
- Chartes prévus et en cours



Carte des écoParcs

Somme des champs sélectionnés

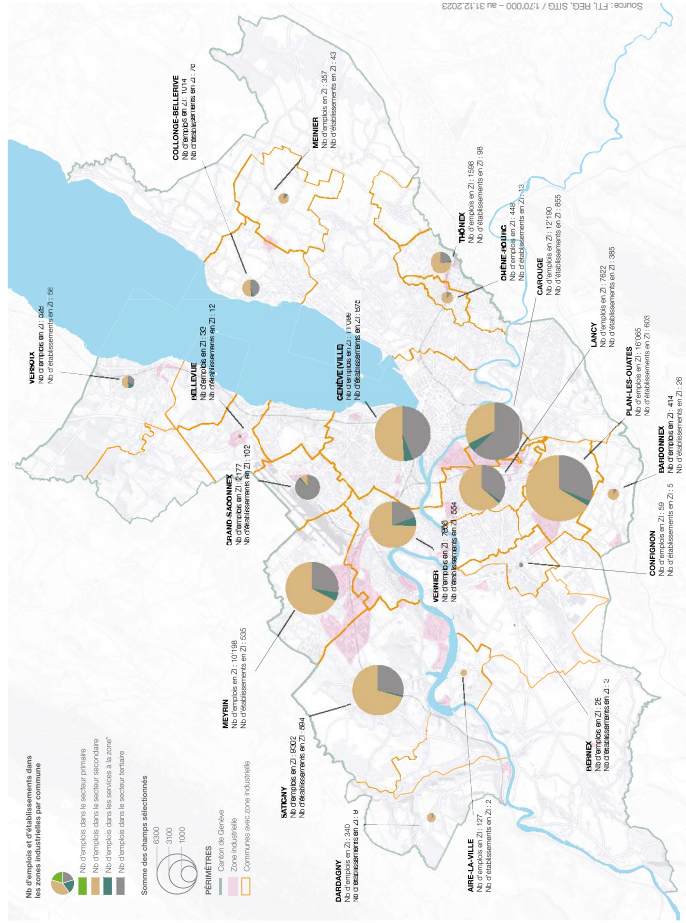
6300
3100
1000

[illegible]

Nombre d'emplois et d'établissements par secteur

Secteur	Nb d'emplois	Nb d'établissements	% Emplois	% Établissements
Rhône-Arve	11 039	875	14 %	18 %
Rive droite	30 444	1 867	37 %	36 %
Rive gauche	39 934	2 116	49 %	44 %
Total général	81 477	4 858	100 %	100 %

FTI - Rapport d'activités 2024 - Planification



Source: FTI, REG, SITG / 170'000 - au 31.12.2023

Planification territoriale: image directrice et PLQ

En partenariat avec l'Office de l'urbanisme (OU), la FTI encadre l'évolution territoriale et la planification de périmètres dédiés aux activités industrielles et artisanales. C'est le cas au cœur du PAV avec le secteur Praille-Ouest ou dans le grand projet ZIMEYSAVER avec la ZIMEYSA-Nord.

Praïlle-Ouest: PLQ en cours de réalisation

Depuis 2022 d'une image directrice élaborée par la Direction PAV et la FTI au terme d'un processus participatif, le secteur Praïlle-Ouest doit désormais faire l'objet de deux plans localisés: le PLQ et le PLQ d'occupation du sol (POS) de Carcage l'autre pour Lancy. Dans ce contexte, un groupement de partenaires externes a été sélectionné sur appel d'offres pour accompagner la FTI.

Deux autres points ont également été fixés dès le début de l'étude: le rôle de la FTI en tant qu'acteur du développement d'un pôle dédié au secteur a été mentionné. De même, la FTI s'est adjointe les compétences du bureau LESA Ingénieurs conseillers pour accompagner dans le projet de qualification et d'optimisation du réseau ferroviaire de Praïlle-Ouest.

ZIMEYSA-Nord: image directrice

Le grand projet ZIMEYSAVER, qui couvre les zones industrielles des communes de Meyrin, Salligny et Vernier, s'étend sur plus de 300 hectares. Il doit permettre de développer de véritables quartiers d'activités compétitifs pour les entreprises, agréables à vivre pour les usagers et compatibles avec les enjeux de la politique est estimée à 10000 emplois. Le plan directeur 2030 répartis sur les huit périmètres qui le composent, chacun faisant l'objet d'une étude propre à son développement.

Dans ce contexte, le périmètre ZIMEYSA-Nord a été identifié comme un des secteurs prioritaires, soit la première étape d'un processus visant à remodeler le PIZA ZIMEYSA, dont l'adoption remonte à 1981.

L'image directrice pose ainsi les bases des planifications futures et accorde de manière coordonnée les enjeux de développement économique, l'urbanisme, le paysage, l'environnement, le développement de la mobilité

Image directrice

Plan de synthèse
ZIMEYSA-Nord D | 2 octobre 2024



Il incombe à la FTI d'assurer l'équipement des zones industrielles et artisanales. Cette responsabilité, parfaitement intégrée à ses missions, est assumée par sa propre équipe d'ingénieurs.

De manière générale, ses objectifs sont d'une part la mise en œuvre et l'amélioration de l'accessibilité de ces périmètres à tous les modes de transport, d'autre part la mise en œuvre de la qualité de vie de ces zones, par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers. Des réalisations qui se font en accompagnement de la construction des voies et des ouvrages de rétention d'eau.

Requalifier le réseau ferroviaire du PAV

La FTI a été adjoindre les compétences d'un bureau d'assainissement d'origine (AO) capable de concevoir et réaliser des ouvrages de rétention du réseau ferroviaire dans le PAV, à Carouge.

Aménagements prévus dans les PDZIA

PDZIA ZIMOQA – Les Communs

1^{er} étage

Commune	Vierrier
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	Ch-F 11,9 Mo
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

PDZIA Les Cherpines

1^{er} étage

Commune	Confignon
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	Ch-F 3,1 Mo
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

PDZIA Les Roucettes

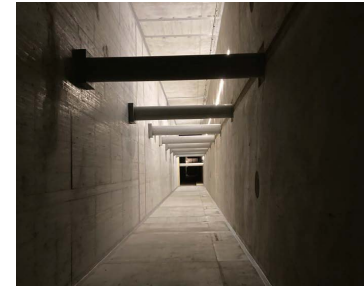
1^{er} étage

Commune	Birmex
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	Ch-F 11,9 Mo
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

De manière générale, ses objectifs sont d'une part la mise en œuvre et l'amélioration de l'accessibilité de ces périmètres à tous les modes de transport, d'autre part la mise en œuvre de la qualité de vie de ces zones, par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers. Des réalisations qui se font en accompagnement de la construction des voies et des ouvrages de rétention d'eau.

Requalifier le réseau ferroviaire du PAV

La FTI a été adjoindre les compétences d'un bureau d'assainissement d'origine (AO) capable de concevoir et réaliser des ouvrages de rétention du réseau ferroviaire dans le PAV, à Carouge.

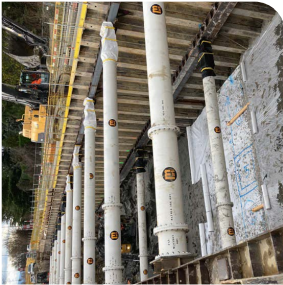
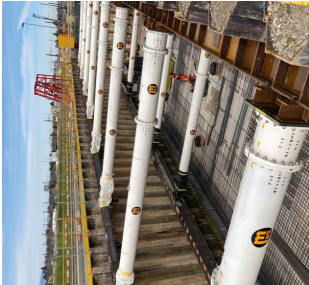


Bassin de rétention de la Galaise

ZIPLO : agrandissement du bassin de rétention

A proximité de la route de la Galaise et de la route de Base, la capacité du bassin de rétention des eaux pluviales a été quasiment doublée par l'ajout d'un second ouvrage entier, réalisé en collaboration avec le bureau d'ingénieurs SOI et l'entreprise Marti SA.

Mis en service en décembre 2024, il représente un volume de 3000 m³ qui s'ajoute aux 3318 m³ du premier bassin. Cet investissement de CHF 4,6 millions a été financé par le Fonds d'équipement (FTE) et le Fonds intercommunal d'assainissement (FIA) par la FTI et sera remboursé via le Fonds FA.



Pratique administrative des prix

En sa qualité d'autorité amenée à se déterminer sur le prix d'un acte du droit de préemption, l'FTI a publié en janvier 2024 une note d'information sur les modalités de son exercice excessif ou non d'une transaction en ZDIA - confirmée à plusieurs reprises par les instances judiciaires compétentes - et indexe les prix de référence sur la base des variations de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), dès lors qu'ils ont été fixés il y a un certain nombre d'années.

La FTI a notamment pour mission de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones à vocation industrielle et artisanale du canton de Genève. Ainsi, elle veille à satisfaire les besoins de toutes les catégories d'entreprises de manière équitable, autant par la quantité des surfaces disponibles que par la qualité des offres. Les zones à vocation industrielle et artisanale (ZDIA) sont des zones agencées par le canton de Genève et, pour la FTI, disposent de l'instrument de contrôle indirect du prix du foncier qui constitue la première étape du processus de préemption pour l'Etat. La ZDIA est la seule autorité décisionnelle sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (IZAM).

Il est à noter que la FTI se dispose que du droit de préemption pour l'Etat et non pour le canton. L'Etat est la seule autorité décisionnelle et peut agir d'office.

Principes

En l'absence de loi sur la légalité des prix administrés, la FTI s'appuie sur les principes administratifs en matière d'évaluation des terrains en cas de préemption exercée par le Conseil d'Etat à un prix inférieur à l'acte contractuel de vente. Les principes administratifs sont notamment les articles du Tribunal fédéral et de la Chambre administrative de la Cour de justice, les prix de référence de CHF 150.- à CHF 180.-/m², voire CHF 250.-/m², énoncés dans la loi sur l'acquisition des terrains se prêtant à une affectation spéciale.

Cette fourchette de prix a été établie au début des années 1950. En regard de l'évolution des prix, la FTI a constaté que la référence à la consommation (ISPC), pour la porter désormais de CHF 200.- à CHF 330.-/m².

Paramètres d'appréciation

La fourchette de prix énoncée constitue un référentiel de base pour l'appréciation de la valeur de chaque terrain dépendant notamment des critères suivants:

- La zone d'affectation de fond sur laquelle la ZDIA a été reportée: la valeur admissible est celle de la zone d'affectation de fond (cas de zone 5 (ville)).
- L'agencement du terrain et du secteur dans lequel il se situe.
- L'existence d'un projet de construction autorisé sur le terrain et cédé avec ce dernier.
- Une valeur accrue se justifie si le projet fait l'objet d'une autorisation de construire en force.
- Les applications d'affectation définies par le plan et le règlement directeurs applicables au terrain.
- Les commentaires prévus par la loi adoptant la ZDIA. Une affectation mixte ou commerciale peut justifier d'un prix accru.

La localisation de la ZDIA: les terrains en zone de fond 5 (ville) comportant des bâtiments de logement occupés, la valeur admissible est généralement en outre prise en considération.

Actes notariés de vente et expertises

D'entente avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), la FTI requiert que les notaires qui instrumentent des ventes de terrains en ZDIA indiquent expressément la valeur foncière, d'une part, et la valeur des bâtiments, d'autre part.

Dans ces cas, la FTI sollicite systématiquement la production d'un rapport d'estimation immobilière établi par un expert indépendant mandaté par l'une ou l'ensemble des parties à l'acte. Ce rapport doit présenter une évaluation motivée des prix de vente et des estimations, déclinées en particulier les éléments et paramètres de rendement de ces objets.



Seule la version officielle des documents pour les transactions en zone de développement industriel et artisanal de la FTI fait foi.
<https://www.fti.ch/fr/presses/communiqués/2024/01/20240120-actes-notariés-v15.01.2024.pdf>



Un réseau au cœur de l'écosystème

Événements, partenariats et collaborations renforcent la présence de la FTI au cœur de l'écosystème économique genevois.

42

Inspiration londonienne

Une partie de l'équipe FTI s'est rendue à Londres pour rencontrer des acteurs clés du secteur, notamment des bailleurs d'actifs à usage et de bureaux, afin d'explorer les synergies et les partenariats public-privé. Ce séjour a été l'occasion de rencontrer des développeurs engagés dans la régénération urbaine, de découvrir des réalisations récentes dédiées aux activités artistiques et culturelles, et d'échanger avec les autorités de la City.

Accueil de la délégation d'Oman

La FTI a accueilli S.E. Dr. Saleh Masari, Vice-Ministre au Commerce et à l'Industrie, rattaché au Ministère du Commerce, de l'Industrie et de la Promotion des Investissements du sultanat d'Oman et Président du Conseil d'administration de l'Agence d'investissement d'Oman, au sein des salles de conférences à Oman. L'objectif de cette rencontre était de partager avec sa délégation l'expérience de la Fondation en matière de périmètres industriels.

Accueil d'une délégation française

Dans le cadre d'une rencontre organisée par Business France pour le compte de la Société pour l'Encouragement de l'Industrie Nationale, la FTI a accueilli une délégation de spécialistes de l'industrie. Des visites de sites industriels ont permis d'ouvrir la discussion sur les réponses possibles face aux problématiques de retard de livraison, de coûts élevés et de conflit d'usages.

Roadshow et présentation du RZIAM

Afin de promouvoir le nouveau Règlement sur les zones industrielles ou d'activités mixtes (RZIAM), la FTI a organisé un roadshow ciblé pour aller à la rencontre des acteurs du secteur. Les bailleurs comme la COG, la FER ou la CGI. Un atelier a également été organisé dans le cadre de la communauté réunie par GENE. Cette démarche témoigne de l'intention de la FTI de mieux comprendre et de rendre plus accessibles les pratiques des zones industrielles.

Opérateur urbain du projet Praille Acacias Vernets (PAV)

Pour piloter et réaliser l'ambitieux projet Praille Acacias Vernets, la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI sont regroupées depuis 2022 selon le modèle d'opérateur urbain.

43

Cette structure favorise une approche intégrée dans la conduite des projets par ses équipes de chaque entité, selon leurs attributions – une vision commune et des compétences complémentaires, avec des équipes locales, facilitant les échanges et les synergies.

Premier Forum des acteurs du PAV

L'opérateur urbain du projet PAV a rassemblé plus de 350 professionnels lors du Forum des acteurs du PAV qui s'est tenu le 15 février 2024 au Pavillon Soci. Placé sur le thème de la transformation des quartiers, ce forum a permis d'échanger avec des professionnels de l'immobilier, concepteurs et représentants de collectifs pour un partage d'informations et un temps d'échanges.

Invité de cet événement, le projet de l'île de la Praille a été présenté par la Direction PAV, cette dernière a partagé ses visions et ses ambitions, ainsi que des spécialistes de projets urbains privés, deux tables rondes ont permis de croiser les regards portés sur le projet PAV.

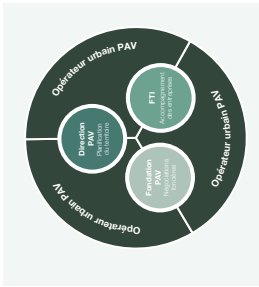
Quartiers en chantier

Réunies avec la collaboration de l'opérateur urbain, la Direction PAV et la Fondation PAV ont organisé le 15 février 2024 au Pavillon Soci le Forum des acteurs du PAV. Ce forum a permis de porter sur les transformations majeures du périmètre Praille Acacias Vernets, véritable laboratoire à ciel ouvert.

Quartiers en chantier est un programme novateur qui vise à accompagner les acteurs du quartier (HEPIA, HEG, HEAD, HEM, HEGS, HETS) qui allient leurs compétences au service de la transition des quartiers du Grand Genève. Cette initiative qui implique plus de 300 étudiants s'inscrit dans le cadre des dix ans de CITE, le Centre interdisciplinaire de la HES-SO Genève pour la transition des villes et territoires.



<https://citi.hesg.ch/>
Quartiers en Chantier



Forum des acteurs du PAV 2024

03

Finances

46 Bilan

47 Résultat net de l'exercice

48 Flux de trésorerie

49 Variation des capitaux propres



Le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels de la FTI (état) par Beney Associés peut être consulté en ligne.

Actif	2024	2023
Immobilisés de placement	647'456'695	635'960'673
Immobilisations corporelles	24'847'805	21'507'805
Immobilisations en cours de réalisation	3'712'840	9'012'974
Immobilisations incorporelles	127'8'902	480'272
Immobilisations financières	4'633'330	8'526'357
Total de l'actif non circulant	682'128'542	674'548'281
Débiteurs mandats de gestion et divers	8'664'210	6'033'771
Comptes de régularisation actifs	1'010'348	1'086'609
Liquidités et équivalents de liquidités	19'095'982	31'837'863
Total de l'actif circulant	28'770'520	38'058'243
Total de l'actif	710'899'062	713'506'524
Passif		
Capital statuaire	47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé	284'585'608	280'426'026
Autres éléments du résultat global (OCI)	111'137'208	113'832'645
Total des capitaux propres	443'068'750	441'624'605
Engagements bancaires	228'076'369	222'099'619
Engagements de prévoyance	14'054'134	10'163'392
Provisions	152'575	152'575
Dettes locales	1707'123	1324'445
Instruments financiers	-	1030'852
Total des capitaux étrangers à long terme	243'960'201	235'370'983
Créances mandats de gestion et divers	18496'747	21241'357
Dettes locales	217'322	204'886
Comptes de régularisation passifs	4712'760	6758'119
Provisions	413'282	388'589
Engagements bancaires	-	7'938'085
Total des capitaux étrangers à court terme	23'840'711	38'511'036
Total des capitaux étrangers	267'800'912	271'881'919
Total du passif	710'899'062	713'506'524

	2024	2023
Recettes locatives provenant d'immobilisations:		
- Propriétés de la FTI	28'069'988	29'766'228
- Propriétés de l'état de Genève	705'147	614'900
- Propriétés de la Fondation PAV	10'504'646	8'371'988
Total des recettes locales	39'279'781	39'743'116
Autres recettes d'exploitation:		
Honoraires de gestion	117'234	86'248
Autres recettes d'exploitation	77'5714	621'617
Total du chiffre d'affaires	40'172'729	39'450'981
Charges de personnel	-816'12430	-7'669'444
Charges d'exploitation	-5'157'733	-4'089'535
Charges administratives	-3'208'640	-3'600'735
Total des charges	-16'978'803	-16'359'714
Marge brute d'exploitation	23'193'926	24'111'267
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-815'135	-754'940
Résultat opérationnel	22'378'791	23'356'327
Recettes financières	337'418	77'669
Charges financières	-8'557'007	-2'333'850
Résultat financier	-8'219'589	-2'256'181
Dotation au fonds d'équipement	-	-1'000'000
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	14'159'202	20'100'146
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	-4'785'847	-2'138'109
Résultat net de l'exercice	9'373'355	-1'200'963
Autres éléments du résultat global (OCI):		
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	-3'746'289	-3'569'298
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	1'000'852	-10'180'255
Total des autres éléments du résultat global (OCI)	-2'715'437	-13'755'553
Résultat global de l'exercice	6'657'918	-15'036'516

	Capital statutaire		Résultat net cumulé					
	Fonds ordinaire	Distributions arbitraires	Total du capital statutaire	Fonds de investissement	Plus-values réalisées	Résultat net des exercices antérieurs	Résultat net cumulé	Autres éléments du résultat global (OCI)
	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'965	65'144'205	55'944'265	287'429'216	127'930'198
Solde au 01.01.2023								
Résultat net des exercices (N-1) avant OCI								
Part du résultat 2022								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des exercices (N) selon IAS 19								
Résultat net des exercices (N) selon IFRS 9								
Part du résultat 2022								
Part du résultat 2023								
Résultat net des exercices (N) avant OCI								
Autres éléments du résultat net de l'exercice (N) avant OCI								
Résultat net des								





facilitateur d'implantation

**Fondation pour les terrains
industriels de Genève – FTI**

Avenue de la Praille 50
CH – 1227 Carouge
+41 (0)22 342 21 60
fti@ftige.ch
www.ftige.ch

Impressum

Images: FTI | Julie Masson | LR Photographie | Mateo Giraud | Olivier Riethauser
Textes: PRagmatik Communication
Graphisme: Colegram SA

CONVENTION D'OBJECTIFS 2020-2024 (législature 2018-2023)

ENTRE

LA RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par Monsieur Antonio HODGERS, conseiller d'Etat chargé du département du territoire, rue de l'Hôtel-de-Ville 14, 1204 Genève

(ci-après: le canton)

ET

LA FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI), soit pour elle, Monsieur Juan GARDA, directeur général a.i., et Monsieur Guy VIBOUREL, président du Conseil de fondation, 50, ave. de la Praille, 1227 Carouge

(ci-après: la FTI ou la fondation)



Préambule

Les grandes régions autonomes du 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. Ainsi, la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP; A 2 24) prévoit à son article 7 que les objectifs stratégiques des institutions sont fixés par les lois qui les régissent, par les plans directeurs ou autres instruments de planification, par les contrats de prestations adoptés en application de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005, ainsi que par les conventions d'objectifs. Ces objectifs doivent par ailleurs être rendus publics.

S'agissant de la FTI, celle-ci fait partie du champ d'application de la LOIDP et est en conséquence visée par la nécessité d'adopter une nouvelle convention d'objectifs, dans la suite de la précédente adoptée pour les années 2015 à 2019 (législature 2013-2018). C'est précisément l'objet de ce document pour les années 2020 à 2024 (législature 2018-2023).

Selon la loi modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 6 avril 2017 (LFTI; PA 327.00) et les statuts y relatifs, du 26 janvier 2018 (Statuts FTI; PA 327.01), la FTI a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones à vocation industrielle et artisanale du canton (ci-après : les zones industrielles) et de valoriser ces zones, conformément à la stratégie économique du canton de Genève et dans le cadre de la convention d'objectifs conclue en début de législature.

Dans ce cadre, elle veille à satisfaire les besoins de toutes les catégories d'entreprises de manière équilibrée, autant par la quantité des surfaces mises à disposition que par des conditions financières adéquates. En outre, elle met en œuvre et promeut les principes de l'écologie industrielle, notamment par l'instauration d'écoParcs industriels. Elle contribue également à la mutation urbaine des secteurs industriels, en favorisant le déplacement des entreprises concernées dans des zones adéquates. Enfin, elle gère les zones industrielles régies par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984 (LZIAM; L 1 45). En particulier, elle réalise l'équipement de ces zones, conformément aux programmes d'équipement des plans directeurs des zones industrielles, au moyen du produit de la taxe d'équipement au sens de l'article 6 LZIAM, de toute autre taxe d'affectation similaire et, au besoin, de ses propres ressources, dans les limites de la convention d'objectifs.

A noter que dans les autres zones à vocation industrielle, la fondation assume les tâches que le Conseil d'Etat lui attribue par règlement ou convention et qu'elle peut également assumer toute autre activité en lien avec son but sur mandat du canton, des communes ou d'autres entités.

Ces dernières années, la FTI a connu une croissance et un développement très importants 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). Cet échange continue d'être un élément fondateur de la mission actuelle de la FTI dans le cadre du relogement des entreprises sises dans le PAV et dans l'accompagnement des missions du canton dans ce secteur, soit pour lui la Direction Praille-Acacias-Vernets (ci-après: DPAV), et de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après: FPAV).

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 bénéfice revenant au Canton, au sens de l'art. 11 LFTI.

* * * * *

Compte tenu de ces enjeux, le canton 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 les années 2020-2024, soit pour la législature 2018-2023.

Art. 2 : Objectifs politiques

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

- a) le renforcement de l'attractivité des zones industrielles en permettant une adéquation de l'offre et de la demande des entreprises;
- b) l'accompagnement et le relogement des entreprises du PAV dans d'autres zones industrielles, ainsi que la coordination et une coopération optimale avec l'activité de la FPAV;
- c) le respect et la promotion des ressources naturelles et de la biodiversité dans le déploiement des projets et des activités, en visant, en particulier à valoriser ou à renforcer l'infrastructure écologique, à l'intérieur des zones industrielles comme à leurs franges ;
- d) la mise en œuvre des principes du développement durable dans le domaine industriel et artisanal, en particulier les principes de l'écologie industrielle, l'écologie circulaire et l'économie de la fonctionnalité, ainsi que dans son activité propre.

² Ces objectifs s'inscrivent dans une démarche collaborative avec les communes accueillant des zones d'activités.

TITRE II : OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES

Art. 3 : Pilotage et accompagnement de la création et du renforcement d'identités territoriales

¹ Afin d'accroître l'attractivité des zones industrielles, la FTI pilote et accompagne la création et le renforcement d'identités territoriales.

² En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) développe des pièces urbaines en tant qu'entités territoriales où les principes de mutualisation du financement, de la gestion et du développement sont exploités;
- b) définit et renforce la gouvernance des commissions écoParcs et les décline sur le territoire en tant qu'outil d'interactions entre acteurs, chacun selon son rôle et ses responsabilités. A cette fin, le cadre de gouvernance est posé et connu de toutes les parties concernées, tout comme les représentants des parties qui assistent à ces commissions doivent être représentatifs et concernés par les objets traités;

- c) accompagne le développement du numérique dans une perspective de *smart city* (interconnexion de données);
- d) met en œuvre des principes de développement durable tels que l'économie circulaire, l'économie de la fonctionnalité et l'écologie industrielle dans le cadre de ses activités avec et en faveur des entreprises, conformément aux démarches de développement durable visées à l'article 11 de la présente convention.

Art. 4 : Adéquation de l'offre en surfaces et de la demande des entreprises éligibles en zone industrielle

¹ Dans le cadre de l'accompagnement de la stratégie économique du canton, la FTI œuvre à mettre en adéquation l'offre en surfaces et la demande des entreprises éligibles en zone industrielle.

² Elle veille dans ce contexte à assurer une certaine diversité du tissu industriel, tant en termes de domaines d'activités que de taille des entreprises. Cette diversité se comprend tant au sein d'une même zone industrielle qu'entre plusieurs d'entre elles.

³ En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) accompagne les entreprises, plus particulièrement celles devant quitter le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) conformément à l'art. 6 de la présente convention, lesquelles sont intégrées dans un processus d'évaluation afin de rationaliser leurs besoins en surfaces brutes de plancher;
- b) définit une stratégie d'acquisition foncière et poursuit les acquisitions afin de renforcer l'offre à disposition;
- c) établit une stratégie d'utilisation temporaire des fonciers maîtrisés par la fondation, la durée des baux devant être fixée en fonction des délais de réalisation du projet de développement prévu dans le périmètre concerné;
- d) identifie et met en place des solutions innovantes afin de permettre la densification de la logistique et des dépôts;
- e) développe un outil interne mettant en corrélation l'offre et la demande foncière des entreprises pour permettre un pilotage optimal des projets dont la fondation est saisie;
- f) s'implique dans des projets de développement d'initiative privée dont elle a connaissance, en assumant son rôle de conseil et d'expertise.

Art. 5 : Garantie et développement des infrastructures nécessaires aux besoins en mobilité des entreprises

¹ La FTI s'efforce de garantir et de développer les infrastructures nécessaires aux besoins en mobilité des entreprises en matière de rail, routes, transports publics et axes de mobilité douce, en veillant au respect des objectifs environnementaux et de développement durable visés aux art. 9 et 11 de la présente convention.

² En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) contribue activement aux travaux menant à réaliser un centre de distribution urbain par le rail (plateforme logistique Praille) en partenariat avec les CFF et le canton;
- b) se positionne comme un acteur de référence sur les questions de mobilité en zone industrielle, en collaboration avec l'ensemble des partenaires concernés publics (canton, TPG, communes) et privés;
- c) développe de nouveaux concepts de livraison et de déplacement, telle que la mutualisation de flottes de véhicules utilitaires;
- d) contribue de manière supplétive au fonds d'équipement à hauteur maximale de 4 millions sur la période 2020-2024.

TITRE III : PAV ET FPAV

Art. 6 : Accompagnement du déménagement des entreprises du PAV

Tel que visé à l'article 7 de la présente convention, une convention cadre de collaboration entre la FPAV et la FTI doit permettre une parfaite coordination des opérations de rachat des droits distincts et permanents (ci-après: DDP) avec celles de relogement des entreprises superficielles. Sur cette base, la FTI continue à soutenir activement le processus de délocalisation des entreprises du PAV qui sont éligibles en zone industrielle, tel que décrit à l'art. 4, al. 3 let. a de la présente convention, en relogant les entreprises occupantes dans d'autres périmètres industriels et artisanaux.

Art. 7 : FPAV

¹ La FTI apporte son soutien à la FPAV afin que l'action publique se fasse de manière cohérente et efficiente dans le périmètre concerné. Elle travaille ainsi en coordination avec la DPAV et de concert avec la FPAV afin de libérer les biens-fonds des DDP.

² En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) établit une convention cadre avec la FPAV afin de définir les modalités de collaboration entre les deux entités (art. 3, al. 4 LFPV), en particulier sur les opérations de rachat des DDP avec celles de relogement des entreprises superficielles;
- b) définit avec la FPAV les conditions-cadres d'indemnisation de libération des biens-fonds occupés par les entreprises actuellement titulaires de DDP (valeur de rachat des contrats de DDP et frais de relogement);
- c) définit avec la FPAV des règles communes de gestion des DDP afin d'éviter des incohérences entre contrats relatifs au PAV et ceux relatifs aux périmètres industriels et artisanaux ou autres;
- d) élabore avec la FPAV un mandat de gestion des biens-fonds pour lesquels la FTI gère les baux et les contrats de DDP en vigueur jusqu'au changement d'affectation des biens-fonds, mais au maximum 25 ans dès l'entrée en vigueur du premier plan localisé de quartier du PAV (notamment définition de l'affectation des recettes et leur utilisation pour la gestion des biens);
- e) se coordonne avec la DPAV sur les mises en location ou disposition temporaires de certains biens-fonds durant la durée du portage, notamment pour des activités culturelles, sociales et sportives, de sorte à renforcer la programmation du projet du PAV et pour que celles-ci ne constituent pas ultérieurement un obstacle aux nouveaux projets.

Art. 8 : Aménagement du quartier Praille-Ouest

La FTI développe une approche commune avec la DPAV lors de la planification du futur quartier Praille-Ouest dont elle est propriétaire, l'adoption du ou des plans localisés de quartier devant se faire de manière concertée.

TITRE IV : OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Chapitre I : Objectifs environnementaux

Art. 9 : Préservation des ressources naturelles

¹ La FTI, en tant que bras armé du canton dans l'aménagement des zones industrielles et dans le cadre de la stratégie climatique du canton, participe pleinement à favoriser et à inciter autant que faire se peut à la création d'espaces verts et de biodiversité ainsi qu'à l'intégration paysagère, tout comme à la protection, la préservation et la restauration des

sols, de la biodiversité et de l'eau. En ce sens, l'aménagement des zones industrielles doit être imaginé en tenant compte de la nécessité d'offrir aux employés, ouvriers et visiteurs des lieux et espaces de respiration paysagers basés sur la valorisation des usages de l'eau, des sols et de la biodiversité.

² En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) sensibilise et accompagne les entreprises dans un effort de décarbonisation de l'industrie dans le cadre de la transition écologique actuelle conformément aux objectifs du plan climat cantonal;
- b) s'engage à limiter l'imperméabilisation des sols et à privilégier la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert respectant le cycle de l'eau (noues, étangs, etc.) dans le cadre de la mise en œuvre des équipements;
- c) promeut, lorsque cela est possible, la mise en place d'infrastructures mutualisées à l'échelle des pièces urbaines, voire de zone industrielle (par exemple bassins de rétention des eaux d'extinction en cas d'accident majeur, bassins de gestion des eaux, etc.);
- d) collabore activement avec le service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA) dans le cadre de l'assainissement des entreprises assujetties à l'OPAM implantées dans les zones industrielles, ainsi que, au besoin, à la résolution d'autres thématiques OPAM présentes dans ces zones;
- e) participe activement à l'état des lieux du potentiel de végétalisation du domaine public ou privé en pleine terre aux côtés de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN);
- f) étudie la possibilité de réaliser un projet pilote de construction d'une serre agricole sur le toit d'un bâtiment industriel existant ou à construire dont le chauffage serait assuré par la récupération de chaleur perdue dans la zone industrielle où la serre sera implantée.

Art. 10 : Gestion des déchets

¹ La FTI collabore activement à la mise en œuvre de la politique cantonale de gestion des déchets par le biais notamment de la commission cantonale de gestion des déchets.

² En déclinaison de cet objectif sur la période de réalisation de la présente convention, la FTI:

- a) porte une attention particulière sur la question de la gestion des déchets dans les écoParcs industriels en organisant la mutualisation de ceux-ci et en soutenant la mise en œuvre du programme éco21 des déchets des SIG;
- b) examine la possibilité de la création d'une zone industrielle ou d'un périmètre de zone industrielle existante dédiée au traitement des matériaux minéraux et bénéficiant d'un droit de superficie réduit compatible avec ce type d'activité.

Chapitre II : Objectifs de développement durable

Art. 11: Développement durable dans le cadre de l'activité de la FTI en faveur des entreprises

¹ En pilotant la transition des zones industrielles genevoises en écoParcs industriels, la FTI concilie l'activité économique avec son environnement par une optimisation des infrastructures et des ressources, ainsi qu'en proposant un cadre de vie de qualité.

² Dans ce cadre, tous les projets mis en œuvre dans les zones industrielles par la FTI s'inscrivent dans les principes de l'écologie industrielle, de l'écologie de la fonctionnalité, de l'écologie circulaire et du développement durable.

Art. 12: Développement durable en lien avec l'activité propre de la FTI

La FTI s'engage à promouvoir les objectifs spécifiquement identifiés en lien avec son activité propre. A cette fin, des indicateurs de développement durable que la FTI s'engage à mettre en œuvre et à suivre durant cette législature sont joints en annexe à la présente convention (Annexe 2).

TITRE V : ORGANISATION FINANCIÈRE ET GOUVERNANCE

Chapitre I : Organisation financière.

Art. 13 : Capacité d'investissement de la FTI

¹ Les parties prennent 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 FTI doit gérer de manière efficiente ses ressources en générant une marge brute d'exploitation d'au moins 30%.

⁴ La planification financière de la FTI doit respecter en tout état ces principes.

Art. 14 : Principe de distribution en faveur du Canton

¹ A compter du 1^{er} janvier 2020, la FTI verse au canton un montant, à titre de part à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence calculé sur l'exercice annuel précédent (N-1).

² L'agrégat de référence correspond au résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement et amortissements, ressortant des états financiers.

³ 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 par le conseil de fondation de la FTI;
- b) le paiement du montant dû au canton est exigible au 30 juin de l'année (N) suivant l'exercice bouclé (N-1) sauf si la FTI ne dispose pas des liquidités suffisantes pour garantir un fonds de roulement (actif circulant – passifs circulant) d'au moins CHF 5 millions après paiement au canton. En cas de non-respect du délai de paiement, la FTI est tenue de verser au canton un intérêt moratoire correspondant au taux moyen de la dette du canton au 31 décembre (N-1) et ce dès la date d'échéance.

⁴ Les parties redéfinissent le montant annuel dû au canton, voire suspendent 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 du règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes, du 21 août 2013 (RAZIDI; L 1 45.05)

La FTI collabore activement à la refonte du RAZIDI aux côtés des offices concernés du canton, notamment l'office de l'urbanisme. Cette refonte doit permettre de mettre en conformité les outils de planification avec les objectifs de la FTI, en particulier sur la question des affectations, de la taxe d'équipement (avec un enjeu sur les règles relatives à la transparence de la taxation), des commissions écoParcs et du registre des droits à bâtir. En d'autres termes, les ajouts réglementaires nécessaires suite à la modification de la LZIAM durant la précédente législature doivent être concrétisés.

TITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

Art. 16 : Obligations réciproques

Les parties s'engagent à œuvrer dans un esprit de collaboration et à se communiquer mutuellement les informations dont elles disposent qui seraient utiles à la bonne application de la présente convention.

Art. 17 : Entrée en vigueur et durée

La présente convention entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020 pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Art. 18 : Evaluation des résultats

Les parties procèdent à une évaluation annuelle de la réalisation des objectifs fixés par la convention par le biais du rapport de gestion de la fondation.

Art. 19 : Modification

Toute modification de la présente convention doit être préalablement discutée entre les parties et faire l'objet d'un avenant écrit signé par les parties.

Art. 20 : Renouvellement

Douze mois au moins avant l'échéance de la convention, les parties réexaminent les conditions de son renouvellement.

Art. 21 : Règlement des conflits

¹Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et par la concertation les différends qui peuvent surgir dans l'application et l'interprétation de la présente convention.

²A défaut d'un accord amiable, le litige peut être porté par-devant la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève, le droit suisse étant applicable.

TITRE VII : SIGNATURES

Le contrat est établi et signé en trois exemplaires:

Pour la République et Canton :
de Genève :



M. Antonio Hodgers,
Conseiller d'Etat

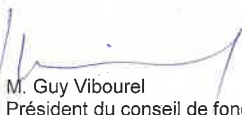
Genève, le 2.3.20

Pour la Fondation pour les terrains industriels
de Genève :



M. Juan Garda,
Directeur général a.i.

Genève, le 5-3-2020



M. Guy Vibourel
Président du conseil de fondation

Genève, le 05.03.2020.

Annexes:

1. Indicateurs de suivi pour la FTI quand applicables
2. Objectifs de développement durable pour la FTI

ANNEXE 1:**Indicateurs de suivi pour la FTI quand applicables:****Ad art. 3, al. 2:****Let. a:**

Dix pièces urbaines sont constituées et permettent de conjuguer les besoins territoriaux avec les besoins économiques.

Let. b:

A l'échéance 2024, la moitié des zones industrielles du canton dispose d'une commission écoParcs.

Let. c:

Identification de deux zones industrielles test et où le processus de numérisation est en cours.

Ad. art. 4, al. 3:**Let. a:**

Les entreprises sollicitant la FTI sont intégrées dans le processus d'évaluation et d'accompagnement dans les six mois qui suivent leur demande.

Let. b:

A réaliser d'ici 2020. Achat de biens immobiliers à hauteur de CHF 20 millions par année en moyenne (biens immobiliers hors ceux acquis via la Promesse d'acquisition convenue entre l'Etat et la FTI en 2010, dont le dernier volet sera réalisé en 2019 et 2020).

Let. c:

80% des surfaces disponibles sont affectées temporairement en attente d'un développement et la FTI rentabilise les biens acquis dès la 3ème année (biens immobiliers hors ceux acquis via la Promesse d'acquisition convenue entre l'Etat et la FTI en 2010, dont le dernier volet sera réalisé en 2019 et 2020).

Let. d:

Création d'un projet pilote d'ici 2021.

Let. e:

Inventaire des offres et demandes enregistrées dans la base de données de la fondation à réaliser, l'inventaire de l'offre foncière devant être disponible et partagé à l'interne d'ici à fin 2020. Les demandes des entreprises sont par ailleurs étayées selon des critères établis. Enfin, la mise en corrélation entre demande et offre est facilitée par la présence de plateformes internes.

Let. f:

Implication dans 50% des projets dont la FTI a connaissance.

Ad. art. 5, al. 2:**Let. b:**

La FTI participe aux groupes de travail traitant de la mobilité en ZI.

Let. c:

Une zone ou pièce urbaine prototype est identifiée pour la mise en œuvre du concept de mutualisation de flottes de véhicules utilitaires (ou autre moyens) pour les livraisons.

D P f

Ad. art. 7, al. 2:**Let. a à d:**

Un mandat de gestion est établi entre l'Etat de Genève pour toutes les zones y compris pour le PAV. Il définit le rôle de la FTI en tant que gestionnaire ainsi que l'affectation des recettes. Un référentiel interne est établi explicitant les processus de collaboration entre les différents acteurs, notamment entre la FTI et la FPAV.

Les procédures relatives à l'accompagnement des entreprises nécessitant une nouvelle implantation sont élaborées et pratiquées.

Idéalement, les outils de gestion des données sont rendus compatibles afin de permettre le partage de connaissances et l'accessibilité aux données (contrats DDP, état du processus d'acquisition, état de l'analyse des besoins de l'entreprise, etc).

Les connaissances et informations disponibles sont partagées, notamment entre services juridiques.

Ad. art. 11, al. 2:

A l'échéance 2024, 30 dispositifs de production mutualisée d'énergie sont en place à l'échelle du territoire et chaque ZI disposant d'une Commission écoParc a élaboré un plan de mobilité adaptée. De plus, la FTI participe activement à la démarche co-pilotée par l'office de l'urbanisme et l'office de l'environnement "Qualité et territoire durable".



ANNEXE 2:

Objectifs de développement durable pour la FTI:

1. Introduction

Le Conseil d'Etat a décidé au mois d'avril 2019 que les contrats de prestations et conventions d'objectifs de toutes les entités citées à l'article 3 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP; A 2 24) intègrent désormais des objectifs en matière de développement durable.

Dans le cadre du Plan d'action développement durable 2019-2023¹, le Service cantonal du développement durable (SCDD) a été chargé d'élaborer des objectifs et des indicateurs en matière de développement durable qui se basent sur le référentiel de la norme ISO 26000 ("lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale") et qui concernent les domaines suivants : *conditions de travail, environnement et énergie, loyauté des pratiques, consommateurs, communauté et développement local.*

2. Processus de fixation des cibles des objectifs de développement durable

Les cibles des objectifs seront fixées d'entente entre la FTI, le département du territoire et la Service cantonal du développement durable en tenant compte du niveau de performance actuel et visé et des moyens disponibles.

3. Formulation des objectifs de développement durable pour la FTI

(Classification selon la norme ISO 26000)

En pilotant la transition des zones industrielles genevoises en écoParcs industriels, la FTI vise à concilier l'activité économique avec son environnement par une optimisation des infrastructures et des ressources, ainsi qu'en proposant un cadre de vie de qualité.

Dans ce cadre, tous les projets mis en œuvre dans les zones industrielles par la FTI s'inscrivent dans les principes de l'écologie industrielle et du développement durable (cf. art. 3, al. 2 let. b, art. 5; al. 1, art. 9 à 11 de la convention).

Par ailleurs, la FTI s'engage également à répondre aux objectifs de développement durable en lien avec son activité propre (cf. art. 12 de la convention).

1. Bien-être et conditions de travail:

La FTI met en œuvre des mesures visant à:

- diminuer le taux d'absence de ses collaboratrices et de ses collaborateurs;
- renforcer l'égalité des sexes, entre ses collaboratrices et ses collaborateurs (conformément à leurs intérêts et besoins respectifs), notamment en matière de répartition des cadres, d'écart salarial et de répartition du temps de travail à temps partiel;
- lutter contre les discriminations sur le lieu de travail en raison du sexe, de l'orientation sexuelle et de l'identité de genre en envisageant l'adoption d'une charte. Elle sensibilise par ailleurs ses collaboratrices et ses collaborateurs à la thématique.

Indicateurs: taux d'absence par nature de l'absence, répartition des cadres selon les sexes, écart salarial entre femmes et hommes, répartition du taux de travail à temps partiel selon les sexes, adoption et communication / sensibilisation sur une charte en la matière (par ex. charte suisse de la diversité au travail).

¹ Fiche 1.4 - Accompagner les Etablissements publics autonomes (EPA) dans une démarche d'intégration d'objectifs de développement durable dans les contrats de prestations et les conventions d'objectifs.

2. Développement des compétences:

La FTI s'assure que ses collaboratrices et ses collaborateurs, à tous les stades de leur expérience professionnelle, ont accès au développement de leurs compétences personnelles au travers notamment de formations continues.

Indicateur: moyenne d'un jour de formation par an par collaboratrice et par collaborateur.

3. Energie:

En lien avec ses locaux administratifs, la FTI veille à:

- diminuer sa consommation d'énergie (électricité et chaleur) et ses émissions de gaz à effet de serre au travers d'une utilisation rationnelle de l'énergie et l'amélioration du rendement énergétique;
- s'assurer d'un approvisionnement en électricité 100% renouvelable.

Indicateur: alimentation d'électricité garantie 100% renouvelable, consommation d'électricité.

4. Gestion des déchets:

La FTI met en œuvre des mesures visant à:

- réduire le volume des déchets urbains incinérables par an par employé.e, notamment au travers de la diminution de la production de déchets à la source (par exemple, limitation des emballages et de la vaisselle plastique jetable);
- améliorer le tri des déchets et ainsi augmenter son taux de recyclage.

Indicateurs: volume des déchets incinérables par an et par employé, mesures mises en œuvre pour diminuer la production à la source (exemple: limitation des emballages/vaisselle plastiques jetables), taux des déchets recyclés (%), mesures mises en œuvre pour augmenter le taux de recyclage des déchets.

5. Mobilité:

La FTI s'emploie à diminuer l'impact environnemental des déplacements pendulaires et professionnels de ses collaboratrices et ses collaborateurs, au travers de mesures pour le personnel, privilégiant les transports publics, la mobilité douce et le télétravail.

Indicateurs: mesures mises en œuvre pour augmenter la part modale de la mobilité douce et des transports collectifs pour les déplacements professionnels ou les trajets domicile-travail.

6. Achats responsables:

La FTI s'emploie à augmenter dans sa politique d'achats la part des marchés publics intégrant les principes de développement durable.

Indicateur: tous les marchés publics intègrent une clause relative aux achats responsables.

7. Création d'emplois:

Dans le cadre de la création d'emploi et de l'accès au travail, la FTI favorise la réinsertion des demandeuses et demandeurs d'emplois issus de l'Office cantonal de l'emploi, de l'Hospice général et de l'Office cantonal des assurances sociales (AI)

Indicateurs: nombre / taux de demandeuses et demandeurs d'emploi sur l'ensemble des recrutements (%).

4. Monitoring des cibles

La FTI rend compte de l'atteinte de ses objectifs de développement durable dans le cadre de son rapport annuel de gestion, conformément à l'article 18 de la convention.



facilitateur d'implantation

PROCES-VERBAL N° 123
de la
séance du Conseil de Fondation
de la

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

qui s'est tenue le mardi 4 mars 2024, à 9 heures 30

en ses bureaux, Avenue de la Praille 50 à Carouge au 4^{ème} étage Arve/Rhône

Présent-e-s :

M. VIBOUREL Guy,
Président
M. AGRAMUNT Gian-Reto
M. AUMEUNIER Christophe
Mme BARANYAI Evis
M. BONGARD Nicolas
Mme CHAUSSE Valérie
M. CORNUZ Eric
Mme DIMITROVA Ekaterina
Mme DULON Marie-Christine
M. FRAOMENE Raffaele
Mme GACHET CREFFIELD Corinne
M. GARCIA David
M. GARDIOL Jérémy

M. GRUNIG Alexandre
M. PREVOST Pierre-Alexandre
Mme REVACLIER Anne
M. RODRIGUEZ Mario
Mme RYS Alexandra
M. TORRES Juan-Carlos,
vice-président
Mme IMHOF ZRIOUI Sandra
Secrétaire du Conseil de fondation

Excusé-e-s :

M. GOMEZ Alfonso



4. Opérations statutaires

4.2. Etats financiers 2024 – Guillaume Massard et Juan Garda – M. Luvisotto de Berney Associés Audit SA

4.2.1. Présentation des états financiers 2024 et rapport des réviseurs aux comptes

Conformément à l'article 6, ch. 2, lit. a, 2 du Règlement interne de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, le Conseil de fondation est compétent pour approuver les comptes 2024 et valider l'existence d'un SCI.

A l'unanimité, le Conseil de fondation :

- Approuve les comptes annuels 2024 ;
- Approuve l'existence d'un SCI.

4.2.2. Validation du rapport d'activités 2024

M. MASSARD présente brièvement le rapport d'activités 2024.

Conformément à l'article 6, ch. 2, lit. a, 2°, du Règlement interne de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, le Conseil de fondation est compétent pour statuer sur cette opération.

A l'unanimité, le Conseil de fondation approuve le rapport d'activités 2024.

Sandra Imhof Zrioui
Secrétaire du Conseil de fondation



Guy Vibourel
Président

