

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2015

Projet de loi

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 17 mars 2014,
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 2014 est approuvé.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 2014.

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 aménager, de les exploiter et de les gérer.

Ses principales missions consistent à :

- valoriser le foncier industriel, notamment par l'acquisition, l'aménagement et le morcellement des terrains industriels pour permettre l'implantation d'entreprises;
- faciliter l'établissement et l'expansion des entreprises industrielles, artisanales et technologiques en soutenant leurs projets d'implantation et/ou de déménagement;
- gérer les zones industrielles sur les plans juridique, financier, urbanistique et environnemental;
- appliquer le principe du droit de superficie pour réaliser des projets denses;
- assurer l'accessibilité en préservant l'adéquation entre l'offre et la demande en veillant à la stabilité et à la liquidité du marché immobilier industriel.

2. Organisation

Le conseil d'administration est l'autorité supérieure de la fondation.

Composé de vingt membres, il a siégé à quatre reprises en 2014, de même que le conseil de direction, composé de cinq membres et d'un secrétaire.

Le comité d'audit créé en 2013 est constitué de deux administrateurs désignés par le conseil d'administration. Son rôle consiste principalement à

assister ledit conseil dans l'exercice de sa responsabilité de haute surveillance sur la gestion de la fondation, sur le plan financier et sur la gestion des risques. Le comité d'audit s'est réuni en février et en septembre pour analyser les états financiers et le système de contrôle interne.

La FTI compte 25 collaboratrices et collaborateurs, représentant 21,35 postes de travail équivalent temps plein.

3. Indicateurs de performance 2014

La FTI a défini un certain nombre d'indicateurs de performance permettant d'apprécier l'activité de cette dernière. Les résultats 2014 se déclinent comme suit :

a) *Emplois*

- Cible : $\geq 55\ 000$ emplois en ZIA et ZDIA.
- Résultat : 59 335 emplois dont 42'119 dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI et 17 216 dans les ZIA et ZDIA *non* gérées par la FTI.

b) *Surfaces*

- Cible : $\geq 50\ 000\ \text{m}^2$ de surfaces brutes de plancher industriels accompagnés et autorisés (sol, hors sol et sous-sol).
- Résultat : 84 933 m^2 dont 59 635 m^2 de surfaces brutes de plancher issus de projets accompagnés par la FTI dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI (plus les parcelles propriété de la FTI et les parcelles de l'Etat dans le PAV avant mutation) et 25 298 m^2 de surfaces brutes de plancher issus de projets accompagnés par la FTI dans les ZIA et ZDIA *non gérées* par la FTI.

c) *Secteurs d'activités*

- Cible : ratio $\geq 70\%$ du nombre d'emploi dans les PMI/PME par rapport aux grandes entreprises dans les ZIA et ZDIA.
- Résultat : 70% PMI-PME / 30% grandes entreprises dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI (plus les parcelles propriété de la FTI et les parcelles de l'Etat dans le PAV avant mutation) - 53% PMI-PME / 47% grandes entreprises dans les ZIA et ZDIA *non gérées* par la FTI.
- Cible : aucun secteur ne doit concentrer plus de 20% des emplois et des entreprises.
- Résultat : 18% dans le secteur de l'horlogerie/bijouterie pour la plus forte concentration d'emplois dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI (plus les parcelles propriété de la FTI et les parcelles de l'Etat

dans le PAV avant mutation) - 14% dans le secteur du commerce de gros pour les ZIA et ZDIA non gérées par la FTI.

4. Principales contributions en 2014

a. Qualité de l'aménagement - les écoParcs industriels : une vision durable des zones industrielles

Aujourd'hui, les zones industrielles qui sont les plus attractives sont celles qui misent avant tout sur l'innovation sous toutes ses formes. Rendre les ZI plus innovantes implique notamment de créer les meilleures conditions possibles de coopération, de réinventer les espaces, d'encourager la collaboration entre les entreprises, de créer des synergies avec les usagers et, enfin, de changer les modes de gouvernance. Ce dernier point doit désormais être une affaire collective regroupant l'ensemble des acteurs du développement économique : entreprises, canton, usagers et communes. Redessiner les contours des ZI passe donc par un processus participatif qui mobilise tous les acteurs. Car les ZI vivent grâce à leurs usagers et pour eux.

L'innovation est au cœur de la stratégie développée par la FTI visant à accompagner la transformation de ces zones industrielles en écoParcs industriels. Cette nouvelle approche, qui prend tout son sens sur le territoire genevois, a pour objectif de concilier – selon des critères de développement durable – l'activité économique avec l'environnement et la qualité de vie tout en assurant la compétitivité du prix du foncier. En dépassant l'approche foncière et l'aménagement, la FTI devient ainsi le fer de lance pour animer et détecter les opportunités de collaboration tout en menant une politique artisanale et industrielle dite « positive » sur le développement durable du canton de Genève.

b. Offre de surface – des investissements importants dans la planification

La FTI en partenariat avec les communes hôtes et l'Etat a lancé plusieurs projets de planification importants comme les Zimeysaver (Zimeysa - Zibat - Zimoga, etc.) et les Cherpines.

Plus petit, on peut également mentionner le secteur de Bois-Brûlé sur la commune du Grand-Saconnex. Idéalement localisée en bordure de l'aéroport et de l'autoroute, la zone de « Bois-Brûlé » a notamment été conçue pour des entreprises produisant de fortes nuisances. La FTI, à la genèse du projet, a répondu au besoin de la commune du Grand-Saconnex visant à déplacer des artisans du lieu dit « La Susette » afin de créer des logements. Agissant en tant que véritable maître d'œuvre, la Fondation a tout d'abord dû construire et développer un modèle économique à l'objectif double : offrir des espaces financièrement attractifs pour les industriels, d'une part, et optimiser les coûts

des équipements, d'autre part. En effet, la zone étant relativement petite au regard des zones industrielles sous sa gestion, des économies d'échelles étaient difficilement réalisables. En outre, la végétation existante recensée au cadastre forestier est présente aux deux extrémités du périmètre, ce qui a obligé la FTI à revoir ses plans. En concertation avec le service des forêts de la direction des espaces naturels, l'idée a été de défricher partiellement la forêt sans pour autant dénaturer le lieu, tout en gagnant des mètres carrés pour les constructions futures. Une chose est sûre, avec des projets comme Bois-Brûlé aux contraintes importantes, la FTI se doit de porter ces réalisations, tout en trouvant des solutions innovantes, à la hauteur des enjeux du territoire genevois pour les prochaines années.

c. Offre de surface : un volume d'acquisitions important

L'année 2014 a été l'une des années les plus importantes en termes d'acquisition de surfaces et de bâtis pour la fondation. Avec le rachat de 6 000 m² du bâtiment Kugler Bimetal ou encore l'achat d'une halle logistique de 5 000 m² et de 33 000 m² de terrain à Meyrin en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA), la FTI a investi pas moins de 47 millions de francs dans les zones industrielles.

5. Reporting financier

La FTI est soumise à la LGAF et au REEF. Ainsi, elle fait partie du périmètre de consolidation de l'Etat de Genève. En tant qu'entreprise commerciale publique (Government business enterprise – GBE), elle produit ses états financiers individuels conformément aux normes comptables internationales pour le secteur privé, intitulées International financial reporting standards (IRFS). Après retraitement de la norme IAS 19 pour 2013 qui vise à regrouper l'ensemble les postes liés à la variation de provision, dont celle liée à la variation de valeur des immeubles (résultat global), elle consolide ses états financiers individuels selon la méthode d'intégration globale dès 2014.

(montants en millions de F)	2014	2013
Chiffre d'affaires	32,1	29,7
Marge brute d'exploitation	25,6	23,9
Résultat net de l'exercice, avant attributions statutaires	24,9	23,4
Résultat global de l'exercice	20,9	27,0
Part de bénéfice restituée à l'Etat de Genève	12,0	12,0
Cash flow opérationnel	20,3	22,7

Investissements nets réalisés	-39,7	1,8
Rendement brut du patrimoine immobilier	4,2%	4,6%
Rendement net des capitaux propres	4,0%	3,6%
Ratio d'endettement	0,23	0,12
Ratio de liquidité immédiate	0,91	0,62

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

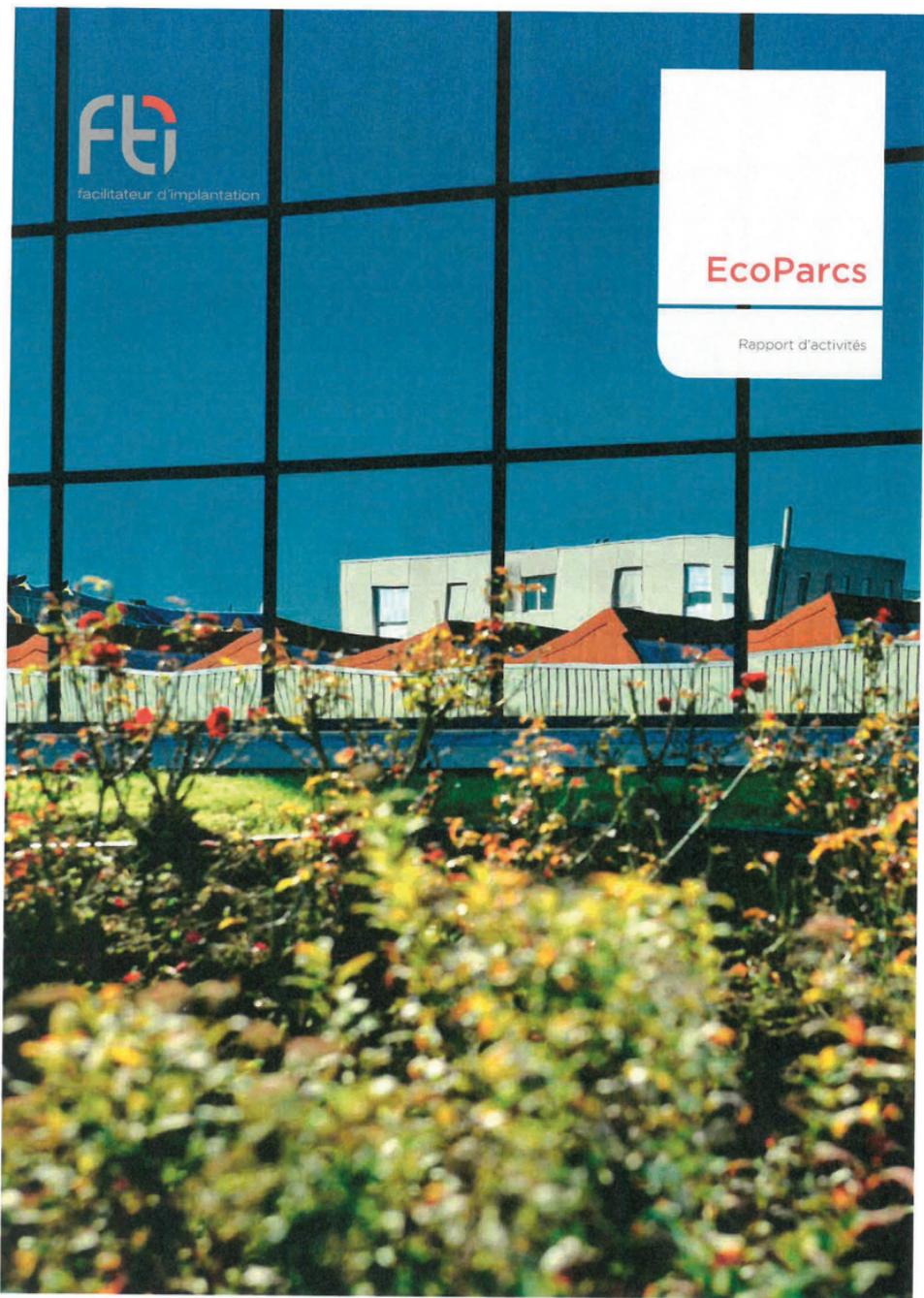
Annexe :

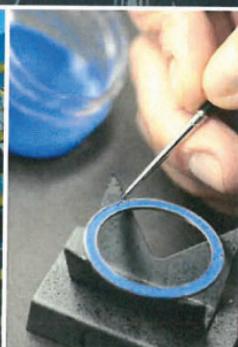
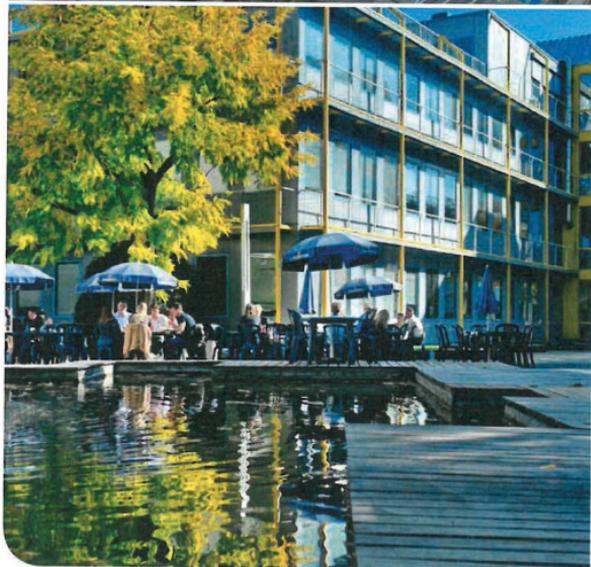
Rapport d'activités 2014



EcoParcs

Rapport d'activités





Sommaire

Message de Charles Spierer	4
Avant-propos d'Yves Cretegy	5
Zoom sur la FTI	8
Conseil d'administration	8
Conseil de direction	9
Indicateurs de performance 2014	11
Evolution probable des zones industrielles dans le canton de Genève entre 2015 et 2019	12
Les écoParcs industriels : une vision durable des zones industrielles	14
Un parc industriel aux solutions innovantes	15
Le PAV, un écosystème créatif en mutation	16
A l'écoute des besoins des PME	17
Kugler Bimetal, une opération immobilière pour assurer l'avenir	18
Bois-Brûlé : un projet qui dessine les futurs enjeux de la FTI	19
Projets de construction de nouveaux bâtiments d'activités en zone industrielle	20
Etats financiers IFRS 2014	22
Bilan	22
Résultat net de l'exercice	23
Résultat global de l'exercice	24
Répartition statutaire du résultat de l'exercice	24
Tableau de flux de trésorerie	25
Tableau de mouvement des capitaux propres	26



facilitateur d'implantation

Message du président

Charles Spierer

Président du Conseil
d'administration de la
Fondation pour les terrains
industriels de Genève

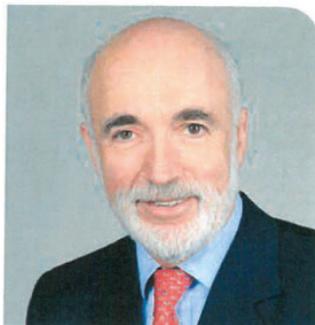
«Les dynamiques territoriales au cœur de l'écosystème économique»

Le territoire genevois a évolué au cours des dernières années, tant en termes de qualité de lieu de vie que d'espace économique. Tout le monde s'accorde à dire que l'offre d'espaces habitables à Genève ne réagit guère – ou de façon insuffisante – à l'excédent de demande. C'est pourquoi l'Etat de Genève mène depuis plusieurs années une politique active de densification. Il s'est pour cela doté d'outils spécifiques parmi lesquels la nouvelle loi sur la densification, votée en février 2014. Les 283 km² que compte le territoire genevois n'étant, par essence, pas extensibles, comment dès lors répondre à la problématique du logement tout en maintenant des espaces économiques diversifiés ? Une question d'autant plus pertinente au vu de la volonté politique de ne pas transformer les surfaces de la zone agricole en zones à bâtir.

Dans ce contexte, comment continuer à offrir aux entreprises des terrains et des locaux équipés, et ce à des prix abordables ? Car il faut en plus rappeler que les zones industrielles ont eu tendance à diminuer plutôt qu'à grandir ces dernières années, comme en témoigne le déclassement du PAV, du quartier de l'Etang, ainsi que d'autres secteurs plus proches du centre-ville. Il s'agira également d'accueillir les entreprises qui devront à terme quitter ces secteurs en mutation. La densification associée à une planification territoriale de qualité et des nouveaux modes de gestion constituent la solution que la FTI souhaite mettre en place pour répondre à ce défi.

Pour cela, notre Conseil de Fondation s'est doté pour la première fois d'un programme qui vise d'une part à décrire les principaux enjeux environnementaux et économiques actuels, et d'autre part à annoncer nos objectifs et les moyens à mettre en œuvre afin de répondre rapidement et efficacement à ces problématiques existantes ou émergentes.

Dans ce programme, le Conseil affirme son soutien à la stratégie évoquée ci-dessus, mais insiste sur la nécessité d'avoir une approche différenciée des exigences de densification. Toutes les entreprises ne peuvent pas s'inscrire dans des bâtiments industriels denses. Une approche irraisonnée conduirait au départ de certaines catégories d'activités industrielles et artisanales de notre canton contribuant à des pertes d'emplois et un appauvrissement de son écosystème économique.



Il n'aura échappé à personne que toutes planifications ou nouveaux modes de gestion doivent s'appuyer sur une maîtrise foncière forte. La FTI tout en déployant ses nouveaux modes d'action doit donc continuer à faire grandir le patrimoine foncier et immobilier pour pouvoir peser sur les zones industrielles. Dans ce contexte, 2014 a été l'une des années les plus importantes en termes d'acquisitions de surfaces et de bâtis pour notre Fondation. Pas moins de 47 millions de francs ont été investis cette année afin de développer des projets novateurs opérant comme les principaux marqueurs de la nouvelle conception et organisation du territoire de demain. Les notions de diversité, mixité, densification, sont toutes participatives de notre vision évolutive qui se concrétise dès aujourd'hui et continuera à jaloner les années à venir.

Avant-propos

Yves Cretegny

Directeur de la Fondation
pour les terrains industriels
de Genève

L'année 2014 fut marquante pour la FTI. En effet, avec l'élection de Charles Spierer, la Fondation est pour la première fois de son histoire présidée par un membre indépendant de son autorité de tutelle, le DALE (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie). Cette élection, tout comme celle du conseiller administratif carougeois Nicolas Walder en tant que vice-président, répond à la volonté du Conseil d'Etat d'assurer à la fois l'indépendance et l'autonomie de la FTI, tout en renforçant ses relations avec les communes. Les effets de ces deux intronisations ont très vite été ressentis avec la réalisation d'un programme visant à présenter une image claire de la mise en œuvre de notre mission fondamentale, un document compilant notamment les principaux enjeux, les objectifs stratégiques de la FTI et les moyens pour y parvenir sur la période de planification 2014-2019. Cet outil est précieux pour la conduite opérationnelle des affaires de la Fondation.

Cette année a également été marquée par des investissements importants de bâti et de foncier. En partenariat avec la Ville de Genève, avec le rachat de 6'000 m² du bâtiment de Kugler Bimetal, ou encore l'achat d'une halle logistique de 5'000 m² et de 33'000 m² de terrain à Meyrin en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA), la FTI a investi pas moins de 47 millions dans les zones industrielles.

L'année 2014 fut en outre jalonnée par la réalisation de nouveaux documents de planification de parcs industriels, concrétisant notre volonté de transformer petit à petit les zones industrielles en écoParcs industriels. Deux nouveaux PDZI (plan directeur de zone industrielle) ont ainsi vu le jour, l'un à la Zimeysaver (ZIBAT) et l'autre relatif à l'écoParc industriel des Cherpines. Ceux-ci vont désormais entrer dans leur phase de validation par les enquêtes publiques.

Sur le chemin de la mise en œuvre des écoParcs, il est encore utile de mentionner le lancement des travaux de CADZIPLO à Plan-les-Ouates. Un projet qui vise la mise en place d'une centrale de production de chaleur collectant les rejets thermiques de la zone industrielle afin de distribuer, à travers un réseau de chaleur à basse température, de l'eau chaude vers les nouvelles constructions de la zone.

La FTI s'est aussi attelée durant cette année à mettre en place de nouveaux outils permettant de mieux comprendre les besoins présents et futurs de ses clients privés et publics. Première réalisation concrète, notre site web a entamé sa mue et se veut aujourd'hui

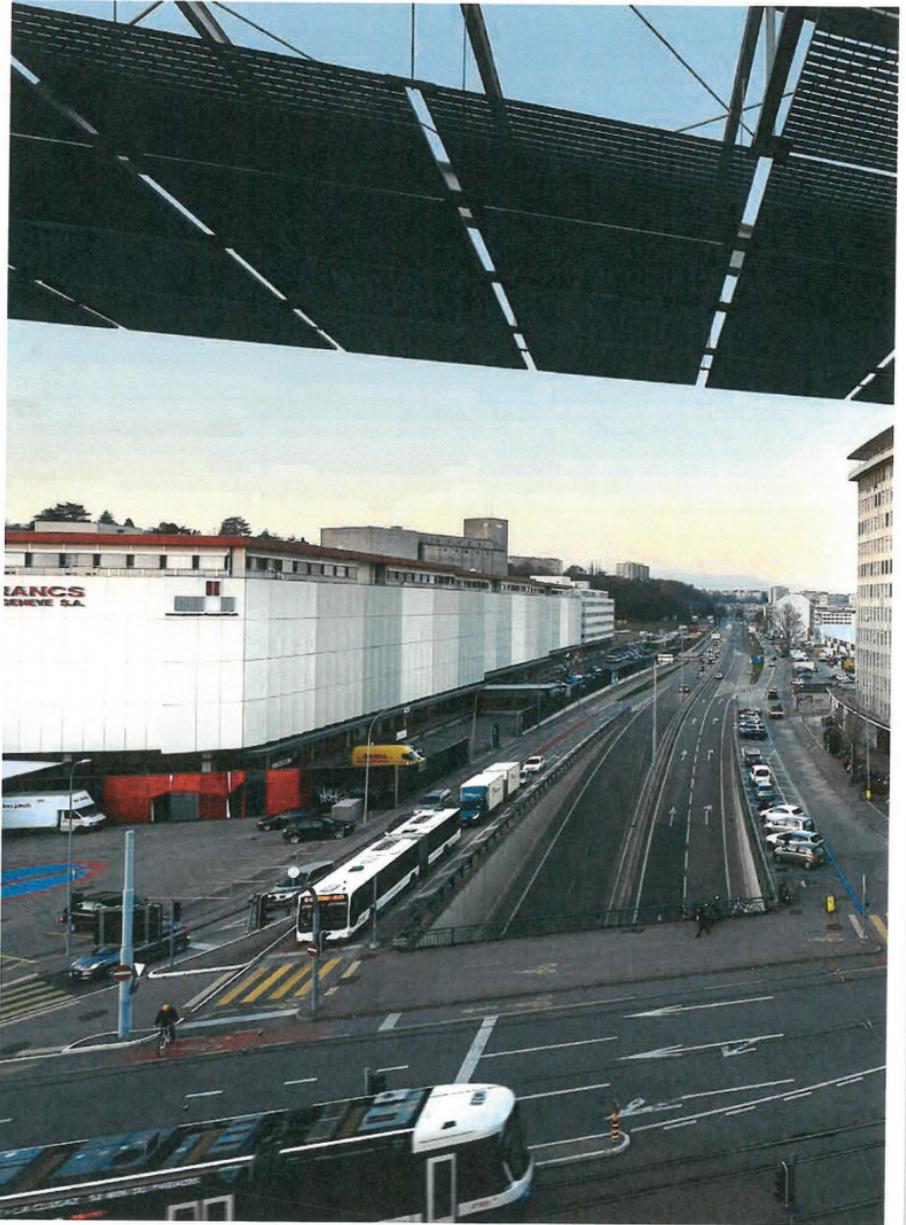


plus dynamique avec la mise à jour plus fréquente de l'actualité, la mise à disposition de ressources utiles aux processus de construction ou d'installations dans les parcs industriels, de bases de données photographiques, d'objets immobiliers industriels vacants ou en construction. Nous avons également développé des outils de gestion et de suivi à l'image de notre nouvelle base de données de gestion clients Terra, indispensable à la gestion de la demande de surfaces industrielles et artisanales.

Mais la FTI n'en oublie pas pour autant les rencontres humaines. C'est pourquoi nous avons mis sur pied cette année des ateliers participatifs en présence des industriels, notamment à la ZIBAY. A cela s'ajoute notre participation à Actes Industries en juin, dont l'affluence révèle l'intérêt grandissant des entrepreneurs. Pas moins de cinquante industriels ont participé à trois ateliers dont l'objectif était de tracer les contours des futurs écoParcs industriels.

L'intensification de nos activités s'est d'ailleurs matérialisée par les bons résultats de l'année 2014 puisque nous avons atteint nos objectifs financiers tout en restant compétitifs sur les prix des terrains et des surfaces.

Vous l'aurez compris, la FTI est en mouvement dans le but de répondre, devancer et anticiper les besoins des industriels de demain. La réalisation de projets concrets centrés sur les besoins de nos clients privés et publics reste le fer de lance de notre Fondation.







Zoom sur la FTI

Faciliter l'implantation et accompagner l'industrie

La FTI employait 25 collaboratrices et collaborateurs en 2014, soit 21,35 postes de travail en équivalent temps plein. Ces personnes sont chargées de l'appui au fonctionnement de la Fondation et de la mise en œuvre pratique des décisions des Conseils d'administration et de direction. Elles bénéficient de compétences en administration, droit, géomatique, architecture, urbanisme, développement durable, montage de projets ou gestion immobilière. Leurs tâches consistent à aménager de nouveaux périmètres industriels, à établir et administrer des droits de superficie, à acquérir et à développer des parcelles ou des immeubles, à orienter les entreprises souhaitant s'implanter ou se développer dans le canton. Leur expérience les conduit également à prendre part à la construction de la zone industrielle en devenir.

Conseil d'administration

Membres de droit représentant l'Etat et les communes

Antonio Hodgers
Président (jusqu'au 31 mai 2014), membre du CA (dès le 1^{er} juin 2014), conseiller d'Etat chargé du DALE

François Baertschi
Conseiller administratif de la Ville de Lancy

Pascal Baud-Lavigne
Directeur stratégique, DSE (dès le 1^{er} juin 2014)

Pascal Chobaz
Direction de la Gestion et Valorisation, DF (dès le 1^{er} juin 2014)

Jean-Marc Devaud
Conseiller administratif de la Ville de Meyrin

Thierry Durand
Conseiller administratif de la commune de Plan-les-Ouates

Dominique Frei
Office cantonal de la statistique, DF (jusqu'au 31 mai 2014)

Claude Guinans
Conseiller administratif de la commune de Satigny

Michaël Kleiner
Délégué à la promotion économique, suppléant (dès le 1^{er} juin 2014)

Jean-Charles Magnin
Direction générale affaires économiques, DSE (jusqu'au 31 mai 2014)

Rémy Pagani
Conseiller administratif de la Ville de Genève

Yvan Rochat
Conseiller administratif de la Ville de Vernier

Nicolas Walder
Vice-président, conseiller administratif de la Ville de Carouge (dès le 1^{er} juin 2014)

Membres nommés par le Conseil d'Etat

Charles Spierer
Vice-président (jusqu'au 31 mai 2014), président (dès le 1^{er} juin 2014), économiste, professionnel de l'immobilier

Jacques Cottet
Responsable Vente Région Ouest, CFF Cargo SA

Charles Lassaue
Membre de la Direction de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève

Membres nommés par le Grand Conseil

Dominique Amaudruz
Avocate

Nicolas Aune
Secrétaire général de l'UIG (dès le 1^{er} juin 2014)

Thomas Buchi
Ingénieur du bois, maître charpentier (jusqu'au 31 mai 2014)

Aurore Bui
Consultante en innovation sociale

Bénédict Fontanet
Avocat

Jean-François Girardet
Instituteur

René Koehlin
Architecte (jusqu'au 31 mai 2014)

Jean-Pierre Thorel
Retraité

Salika Wenger
Retraîtée (dès le 1^{er} juin 2014)

Conseil de direction

Antonio Hodgers

Président
(jusqu'au 31 mai 2014)

Charles Spierer

Vice-président
(jusqu'au 31 mai 2014),
président (dès le 1^{er} juin 2014)

Nicolas Walder

Vice-président
(dès le 1^{er} juin 2014)

Jacques Cottet

Charles Lassaue

Rémy Pagani

Claude Guinans
Secrétaire

Yves Creteigny

Directeur

Comité d'audit

Dominique Frei

Président
(jusqu'au 31 mai 2014)

Charles Lassaue

Membre du comité d'audit
(jusqu'au 31 mai 2014),
président (dès le 1^{er} juin 2014)

Aurore Bui

(dès le 1^{er} juin 2014)

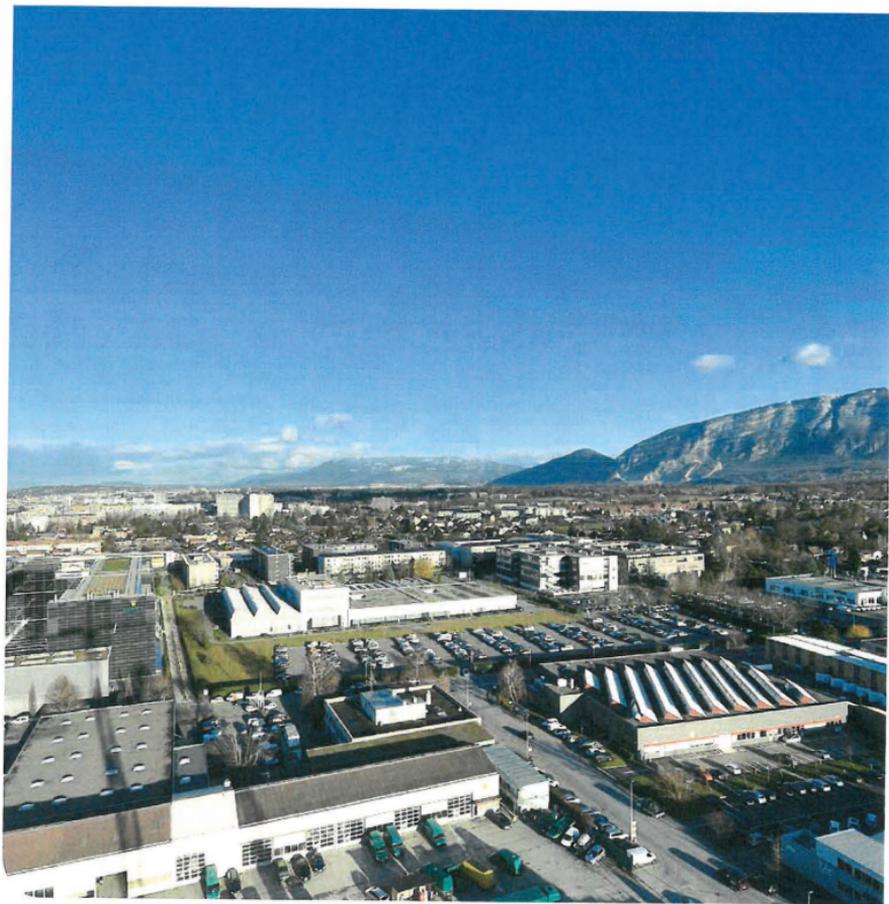
Réunions en 2014

Conseil d'administration :
4 séances

Conseil de direction :
4 séances

Comité d'audit :
2 séances

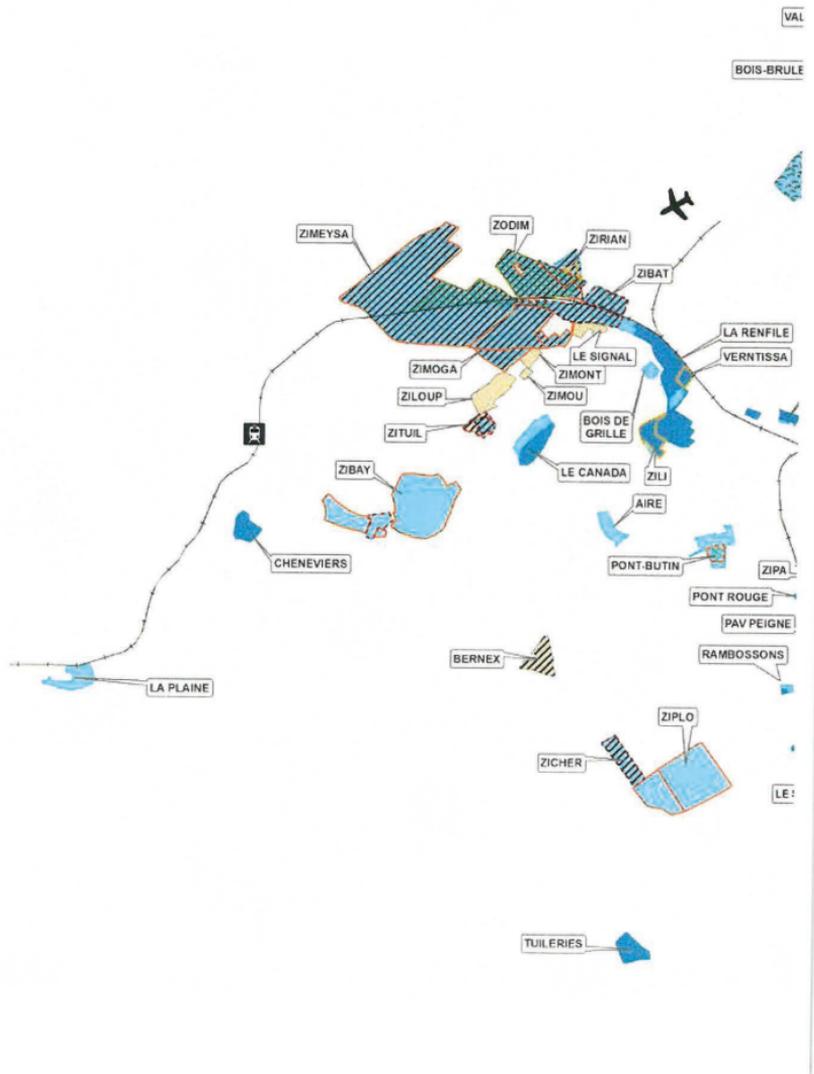


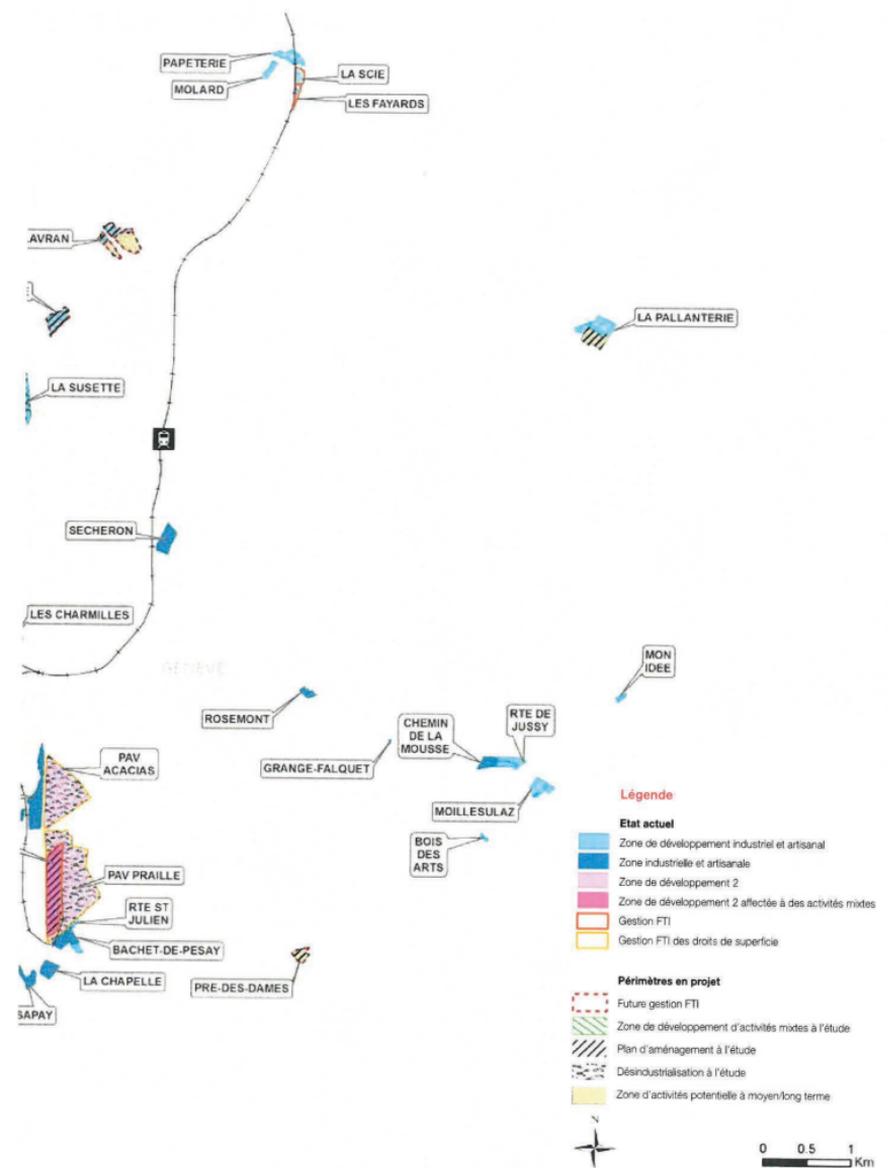


Indicateurs de performance 2014

Emplois	Résultats décembre 2014	Cible
Nombre d'emplois dans les ZIA et ZDIA non gérées par la FTI	17'216	
Nombre d'emplois dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	42'119	≥ 55'000 emplois
Total	59'335	
Surfaces		
M ² de surfaces brutes de plancher industriels et artisanaux issus de projets accompagnés par la FTI dans les ZIA et ZDIA non gérées par la FTI	25'298 m ² (4 autorisations obtenues) 143'633 m ² (9 dossiers en cours d'instructions)	≥ 50'000 m ² de surfaces brutes de plancher industriels accompagnés et autorisés (sol, hors sol et sous-sol)
M ² de surfaces brutes de plancher industriels et artisanaux issus de projets accompagnés par la FTI dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	59'635 m ² (4 autorisations obtenues) 61'397 m ² (3 dossiers en cours d'instruction)	
Total cumulé sur l'année	84'933 m²	
Secteur d'activités		
Répartition du nombre d'emplois dans les PME-PMI/Grandes entreprises dans les ZIA et ZDIA non gérées par la FTI	53 % PME 47 % grandes entreprises	≥ 70 % de PMI/PME zones industrielles
Répartition du nombre d'emplois dans les PME-PMI/Grandes entreprises dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	70 % PME 30 % grandes entreprises	
Répartition sectorielle des activités observées dans les ZIA et ZDIA non gérées par la FTI	plus forte concentration d'emplois: 14 % dans le secteur du commerce de gros	Aucun secteur ne doit concentrer plus de 20 % des emplois et des entreprises
Répartition sectorielle des activités observées dans les ZIA et ZDIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	plus forte concentration d'emplois: 18 % dans le secteur de l'horlogerie/bijouterie	

Evolution probable des zones industrielles dans le canton de Genève entre 2015 et 2019





Les écoParcs industriels: une vision durable des zones industrielles

Aujourd'hui, les zones industrielles (ZI) qui sont les plus attractives sont celles qui misent avant tout sur l'innovation sous toutes ses formes. Rendre les ZI plus innovantes implique notamment de créer les meilleures conditions possibles de coopération, de réinventer les espaces, d'encourager la collaboration entre les entreprises, de créer des synergies avec les usagers et, enfin, de changer les modes de gouvernance. Ce dernier point doit désormais être une affaire collective regroupant l'ensemble des acteurs du développement économique: entreprises, canton, usagers et communes. Redessiner les contours des ZI passe donc par un processus participatif qui mobilise tous les acteurs. Car les ZI vivent grâce à leurs usagers et pour eux.

L'innovation est au cœur de la stratégie développée par la FTI visant à accompagner la transformation de ces zones industrielles en écoParcs industriels. Cette nouvelle approche, qui prend tout son sens sur le territoire genevois, a pour objectif de concilier – selon des critères de développement durable – l'activité économique avec l'environnement et la qualité de vie. En dépassant l'approche foncière et l'aménagement, la FTI devient ainsi le fer de lance pour animer et détecter les opportunités de collaboration tout en menant une politique artisanale et industrielle dite « positive » sur le développement durable du canton de Genève.



L'industrie chauffera le futur écoquartier des Cherpines

La première pierre était posée le 2 décembre 2014 en présence du conseiller d'Etat Antonio Hodgers qui a salué un projet qui démontre de façon concrète la transformation des zones industrielles genevoises en écoParcs industriels. Le projet CADZIPIO, lancé à Plan-les-Ouates, a pour but de réaliser une centrale de production de chaleur.

Celle-ci collectera les rejets thermiques et prélevera ainsi la chaleur des activités des entreprises afin de distribuer de l'eau chaude vers les nouvelles constructions à travers un réseau à basse température. La centrale ainsi alimentée desservira dans un premier temps la ZIPL0 et des installations marchandes et, à terme, les logements du futur écoquartier des Cherpines. Pour ce dernier, la production thermique annuelle devrait répondre à la consommation en chaleur de plus de 120 logements. La FTI a participé activement à la réalisation de cette centrale grâce notamment à un prêt convertible de 2 millions de francs à la société CADZIPIO SA.

Un parc industriel aux solutions innovantes

Le projet d'un écoParc industriel sur la commune de Confignon, le long de l'autoroute et de la route de Base, accueillera à terme des milliers d'emplois et s'inscrit déjà dans le plan directeur de quartier (PDQ) de deux communes : Confignon et Plan-les-Ouates. Ce futur écoParc industriel, composé d'immeubles d'activités, bien qu'étant une zone différenciée de celle de l'habitat, fera partie intégrante du grand projet Cherpines visant à construire un nouveau « quartier de ville ».

Le PDQ s'illustre notamment par un équilibre entre les logements, les équipements collectifs et l'activité économique. Une manière de penser et construire l'espace qui guide le développement de ce morceau de territoire. La mutualisation des ressources et des services, la création de lieux de rencontres employés/habitants, sont autant d'éléments constitutifs de ce nouvel espace multifacette où les synergies et les complémentarités sont encouragées. Relié par un réseau de mobilités douces connectant l'écoParc industriel au quartier des Cherpines et à la ZIPLO, c'est tout un quartier qui est en train de se dessiner. Avec, à terme, un écoParc industriel

d'environ 100'000 m² de surface brute de plancher qui représentera à lui seul une capacité de 2'000 emplois à forte valeur ajoutée.

La notion de développement durable est fortement présente dans l'écoParc industriel, visant notamment à faire baisser les impacts environnementaux des activités industrielles et artisanales tout en réduisant les coûts pour les entreprises. En cela, l'écoParc industriel propose non seulement une mutualisation des services entre les acteurs, mais offre surtout des solutions innovantes telles qu'une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, la valorisation des déchets ou encore la performance énergétique des bâtiments. En outre, la FTI souhaite garder la vocation agricole du site en proposant des solutions novatrices de production agricole en toiture sur les bâtiments de l'écoParc industriel. Les toits sont en effet de formidables espaces urbains oubliés, qui pourraient parfaitement se prêter à cet usage tout en diminuant considérablement les émissions de CO₂ et le besoin en énergie comme en carbone fossile.



Le PAV, un écosystème créatif en mutation

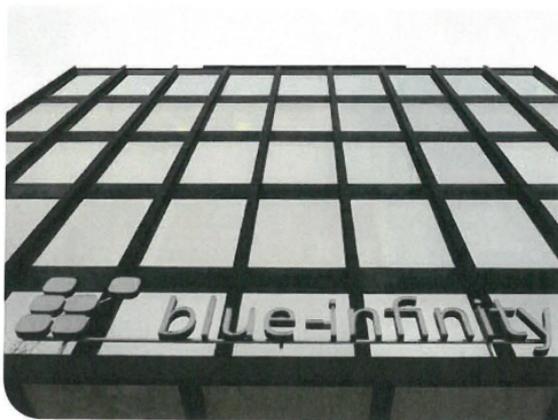
Aujourd'hui, le cycle de vie d'un bâtiment n'est pas toujours corrélé à celui des entreprises qu'il héberge, un constat qui émerge d'une nouvelle manière de penser la fonctionnalité même des murs et de ses locataires. Ainsi, face à un bâtiment qui historiquement abritait une société unique, nous sommes parfois en présence de multiples activités, telles qu'une start-up, une galerie d'art, un artisan ou encore plusieurs sociétés de services qui mutualisent des services et optimisent ainsi leurs coûts. Cette mixité d'affectations entraîne avec elle une nouvelle manière de penser l'espace de travail au travers d'un subtil équilibre entre création, échange et convivialité.

Le projet Praille Acacias Vernets (PAV) représente, à lui seul, ce changement de paradigme. La construction de ce nouveau quartier dans la ville est prévue sur plusieurs dizaines d'années et pensée comme un espace évolutif et dynamique. Durant ce laps de temps, la FTI se doit de poursuivre sa mission qui consiste à reloger les industriels dans des espaces plus adaptés à leurs besoins actuels et futurs tout en invitant de nouveaux locataires à occuper provisoirement les bâtiments. Remplir ces espaces vides, et permettre à de nouvelles activités économiques et culturelles de s'approprier cet espace urbain, est l'un des enjeux de la FTI. Les entreprises pourront désormais s'approprier l'espace, le modeler et construire les quartiers du futur. Les « Tech » peu consommatrices d'espace au sol mais plutôt situées dans les étages, à l'instar de Blue-infinity, apportent certainement une forme de réponse à un usage optimal de ces surfaces.



Blue-infinity: du local au global

La société Blue-infinity, composée de plus de 220 collaborateurs et spécialisée dans le marketing digital, a très vite décelé les opportunités qu'offrait le PAV. Son business model, à contresens de la délocalisation, se base sur le onshore qui, selon son directeur Pierre Aebischer : « (...) se focalise sur une intelligence locale plus proche de la culture et du métier de nos clients ». Les faits parlent d'eux-mêmes, puisque la société a inauguré, en juin 2014, l'extension de ses bureaux: un plateau de production de 900 m² à quelques pas de son siège du 35 de la route des Jeunes. Ce morceau de ville, proche des points de convergence et atteignable avec le futur CEVA, deviendra un réel pôle d'attraction qui réunira à terme diverses start-up dans le domaine des TIC et offrira un lieu de travail des plus novateurs en termes de co-création d'espaces de travail. Pierre Aebischer conclut: « Nous parlons sur l'avenir et je suis convaincu que le PAV deviendra une réelle zone créative composée d'un conglomérat de savoirs divers et de profils différents tout en gardant le cachet d'une ZI. »



A l'écoute des besoins des PME



« Il a fallu déménager en vitesse juste après les travaux mais c'était l'unique contrainte pour louer les locaux de la rue Veyrot », se souvient Jean-Jacques Roth, le responsable et fondateur d'EVM, une PME d'une vingtaine de personnes actives dans l'étude, la vente et le montage en menuiserie. Le propriétaire décédé, l'hoirie souhaitait alors vendre l'intégralité des locaux qu'occupait EVM à la rue Cardinal-Journet 57.

Dès que Jean-Jacques Roth apprend cette nouvelle, il contacte la FTI afin de trouver des locaux en adéquation avec son activité. En collaborant activement avec la Fondation, il espère ainsi trouver de l'aide dans tout le processus de changement tout en lui simplifiant les démarches.

« Durant presque un an, nous avons travaillé en étroite collaboration avec la FTI pour dénicher la perle rare, soit un espace répondant à nos besoins. Les locaux où nous souhaitons emménager devaient satisfaire aussi bien nos demandes en termes d'espace et de praticité, sans oublier la considération du coût au m². »

L'histoire de cette PME et de son emménagement illustre parfaitement le rôle que la FTI joue quotidiennement auprès de ces acteurs. Comprendre leurs besoins par une écoute active, rechercher des solutions en termes d'espaces compte tenu du secteur d'activité, tout en

entretenant un dialogue permanent, telle est la mission de la Fondation pour les terrains industriels de Genève.

« Nous avons rapidement défini nos besoins avec le chef de projet de la FTI et préparé un cahier des charges précis. Puis, nous avons visité plusieurs espaces. Celui de la rue Veyrot offrait le potentiel le plus intéressant, sans pour autant être totalement optimal. La FTI nous a aidés, en quelques rencontres, à nous projeter dans ce lieu vide afin de le concevoir comme un véritable espace de travail pensé sur le long terme. Nous souhaitons par exemple que les personnes travaillant dans les espaces dévolus à la fabrication puissent établir un dialogue avec les techniciens situés dans la partie administrative. Aujourd'hui, c'est chose faite grâce à un lieu très fonctionnel qui simplifie notre pratique quotidienne. Nos propres camions peuvent, par exemple, charger et décharger du matériel directement dans les ateliers en optimisant ainsi la manutention. De plus, en créant un second étage, nous avons pu réaliser un magasin qui nous permet de stocker du matériel et rendre service à nos clients. Et, comble du luxe, nous avons désormais une petite salle de réunion pour nos séances d'équipes. Je remercie tout particulièrement le chef de projet de la FTI pour sa compréhension et son aide précieuse pour toutes les demandes d'autorisation. »



Kugler Bimetal, une opération immobilière pour assurer l'avenir

Fondée à Genève en 1854 et alors spécialisée dans la fusion du bronze pour la robinetterie, Kugler Bimetal est depuis 1950 un spécialiste mondial de la tribologie (la science des frottements), de l'usure et de la lubrification. Les pièces produites par Kugler, alliant le bronze au plomb sur l'acier, sont largement présentes dans l'industrie de pointe, entre autres dans l'aviation, la construction ou l'équipement minier. Mais la renommée de Kugler Bimetal dans l'industrie et la qualité de ses pièces n'ont cependant pas empêché la société de faire face à un urgent besoin de liquidités. Pour assurer sa sécurité financière, mais également pour investir dans de nouveaux outils de production, l'entreprise a donc décidé en 2013 de vendre ses locaux, soit 6'000 m² sur une parcelle de 10'000 m², dans la zone industrielle du Lignon (ZIL).

Jérôme Chanton, directeur général de Kugler Bimetal, entre alors en contact avec la FTI pour trouver une solution négociée pour le rachat du bâtiment. Un processus qui a abouti en 2014, à la plus grande satisfaction de M. Chanton :

« Les négociations ont été rapides. Il a fallu moins d'une année depuis les premiers contacts pour finaliser cette opération. Dès le départ, la FTI a manifesté son intérêt et sa volonté de nous aider à poursuivre notre activité dans les meilleures conditions. Les négociations entre la Ville de Genève, qui possède le terrain, la FTI et nous-mêmes se sont déroulées de manière naturelle et sans obstacle. Nous continuerons à occuper le bâtiment, mais sans avoir à nous soucier de notre immobilier. C'est un soulagement pour nous de pouvoir nous concentrer sur l'innovation et d'avoir pérennisé l'entreprise. La FTI nous a donné par ce rachat les moyens d'aller où l'on veut, et ce avec la certitude de pouvoir maintenir notre production dans le canton. »

En plus de remplir ses objectifs en termes de soutien à l'industrie genevoise, l'acquisition réalisée permet à la FTI de renforcer sa présence au cœur de la zone industrielle du Lignon.



Projets de construction de nouveaux bâtiments d'activités en zone industrielle



Fachinetti garage BMW Densité = 1.7
 Bâtiment de 4'674 m²
En chantier

source: Pierre Ambrosetti Architecture SA

Dorga SA Densité = 1.37
 Bâtiment de 12'000 m²
En instruction

source: VVR Architectes SA



G32 Densité = 3.4
 Bâtiment de 30'000 m²
Autorisé

source: ASDZ Architecture SA

Espace Tourbillon Densité = 2.7
 Bâtiment de 77'000 m²
En projet

source: Atelier d'Architecture Brodbeck-Podszus

La ScieBâtiment de 7'000 m²

Densité = 1.17

En chantier

**Les Fayards**Bâtiment de 5'570 m²

Densité = 0.87

Autorisé

**ZISCIE - ZIFAY, Versoix****HIAG Verseuse**Bâtiment de 8'860 m²

Densité = 1.96

En instruction

**ZDIA Lancy/Aire, Vernier****Dents-de-loup**Bâtiment de 53'000 m²

Densité = 2.40

En projet



Etats financiers IFRS 2014

Reporting financier	2014	2013
Chiffre d'affaires (en millions de CHF)	32.1	29.7
Marge brute d'exploitation (en millions de CHF)	25.6	23.9
Résultat net de l'exercice (en millions de CHF), avant attributions statutaires	24.9	23.4
Résultat global de l'exercice (en millions de CHF)	20.9	27.0
Part de bénéfice restituée à l'Etat de Genève (en millions de CHF)	12.0	12.0
Cash flow opérationnel (en millions de CHF)	20.3	22.7
Investissements nets réalisés (en millions de CHF)	-39.7	1.8
Rendement brut du patrimoine immobilier	4.2%	4.6%
Rendement net des capitaux propres	4.0%	3.6%
Ratio d'endettement	0.23	0.12
Ratio de liquidité immédiate	0.91	0.62

Bilan

Actif	2014	2013
Immeubles de placement	367'936'286.20	319'123'750.35
Immobilisations corporelles	7'646'835.49	7'855'431.04
Immobilisations en cours de réalisation	1'801'266.00	3'567'012.80
Immobilisations incorporelles	337'325.12	268'259.91
Immobilisations financières	1'165'337.08	1'012'507.28
Total de l'actif immobilisé	378'887'049.89	331'816'961.38
Débiteurs mandats de gestion et divers	4'894'451.22	1'107'136.16
Comptes de régularisation actifs	797'629.55	426'553.95
Instruments financiers	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	1'065'928.05	8'756'910.45
Liquidités et équivalents de liquidités	16'105'027.01	11'484'943.14
Total de l'actif circulant	22'963'035.83	21'775'543.70
Total de l'actif	401'750'085.72	353'592'505.08
Passif		
Capital statuaire	47'345'934.25	47'345'934.25
Réserves statutaires	117'320'185.81	105'960'651.18
Résultat net cumulé	160'804'198.76	163'282'339.67
Total des capitaux propres	325'470'318.82	316'588'925.10
Engagements bancaires	47'220'000.00	9'970'000.00
Engagements de prévoyance	11'289'310.00	8'396'173.00
Provisions	86'000.00	86'000.00
Total des capitaux étrangers à long terme	58'595'310.00	18'452'173.00
Créanciers mandats de gestion et divers	4'236'108.67	4'100'521.78
Comptes de régularisation passifs	1'190'508.65	1'951'961.40
Provisions	121'889.25	438'923.80
Instruments financiers	1'265'950.33	0.00
Engagements bancaires	10'870'000.00	12'060'000.00
Total des capitaux étrangers à court terme	17'684'456.90	18'551'406.98
Total des capitaux étrangers	76'279'766.90	37'003'579.98
Total du passif	401'750'085.72	353'592'505.08

Organe de révision

La vérification des comptes de l'exercice 2014 a été assurée par la société KPMG SA, organe de contrôle de la Fondation désigné par arrêté du Conseil d'Etat du 30 avril 2014. Son rapport de contrôle recommandant l'approbation des comptes sans réserve a été soumis au Conseil d'administration de la FTI, qui a dûment approuvé les états financiers 2014 lors de sa séance du 17 mars 2015. Ces derniers ont été établis conformément aux exigences des normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a également approuvé la matrice des risques et contrôles de la Fondation et le Règlement pour le management des risques et du SCI, sur la base d'une opinion émise par le Comité d'audit qui en a validé le contenu lors de sa séance du 27 février 2015. De même, l'existence d'un SCI a été attestée par l'organe de révision.

Résultat net de l'exercice

	B2014	2014	2013
Recettes locales provenant d'immobilisations propriété de la FTI:			
- Terrains	10'454'900.00	10'392'724.30	10'123'172.05
- Bâtiments industriels et artisanaux	4'826'600.00	5'101'507.45	5'069'198.60
Total des recettes locales provenant d'immobilisations propriété de la FTI	15'281'500.00	15'494'231.75	15'192'370.65
Honoraires de gestion	40'500.00	76'428.50	42'611.20
Autres recettes d'exploitation:			
- FTI	2'700'000.00	2'739'246.33	601'202.26
- Recettes locales provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	13'733'500.00	13'771'517.70	13'885'187.12
Total du Chiffre d'affaires	31'755'500.00	32'081'424.28	29'721'371.23
Charges			
Charges de personnel	-3'739'300.00	-3'473'613.25	-2'813'182.11
Charges d'exploitation	-2'434'600.00	-2'254'437.09	-1'724'757.29
Charges administratives	-1'386'000.00	-798'844.11	-1'238'758.29
Total des charges	-7'559'900.00	-6'526'894.45	-5'776'697.69
Marge brute d'exploitation	24'195'600.00	25'554'529.83	23'944'673.54
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles			
Résultat opérationnel	23'625'600.00	25'229'781.13	23'635'638.94
Recettes financières			
Recettes financières	20'000.00	17'473.25	22'576.48
Charges financières			
Charges financières	-1'717'900.00	-335'362.33	-298'680.79
Résultat financier	-1'697'900.00	-317'889.08	-276'104.31
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires	21'927'700.00	24'911'892.05	23'359'534.63

Résultat global de l'exercice

	2014	2013
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires	24'911'892.05	23'359'534.63
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net:</i>		
- La juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	-38'403.00	2'186'962.91
- La couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	-2'726'145.00	1'444'275.00
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net	-2'764'548.00	3'631'237.91
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net:</i>		
- La couverture des instruments financiers selon IAS 39	-1'265'950.33	0.00
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net	-1'265'950.33	0.00
Total des autres éléments du résultat global	-4'030'498.33	3'631'237.91
Résultat global de l'exercice	20'881'393.72	26'990'772.54

Répartition statutaire du résultat de l'exercice

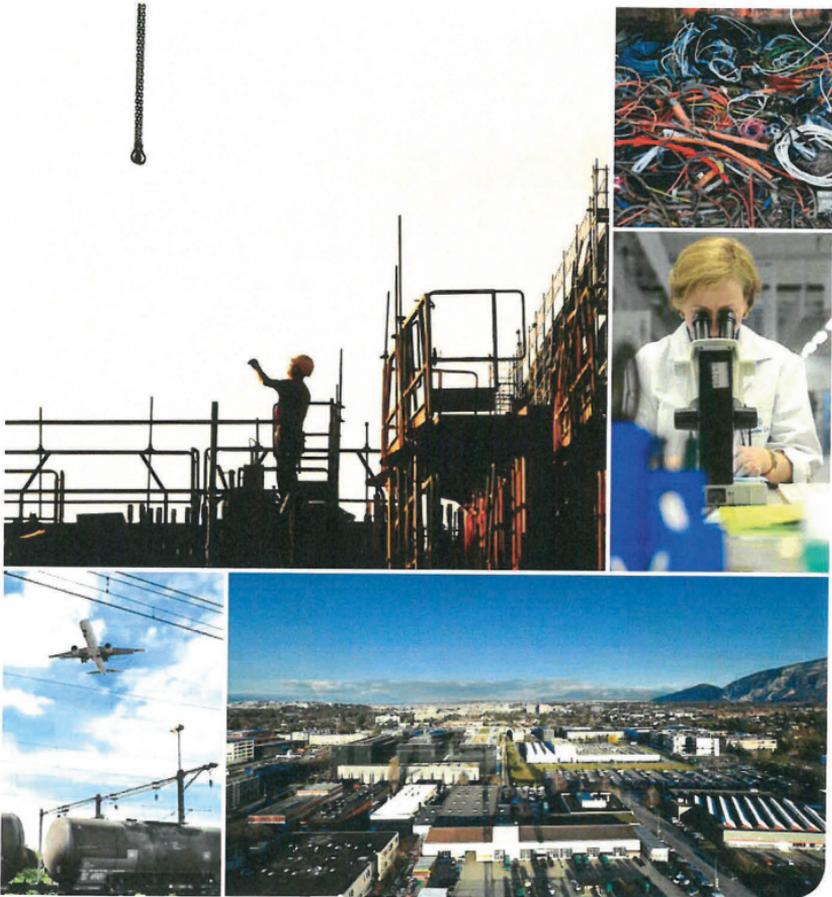
	2014	2013
Résultat global de l'exercice	20'881'393.72	26'990'772.54
Autres éléments du résultat global	4'030'498.33	-3'631'237.91
Résultat net de l'exercice, avant répartition statutaire	24'911'892.05	23'359'534.63
Article 39, alinéa 1 des statuts de la FTI :		
Lettre a) Attributions au fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre b) Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre c) Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels	-12'911'892.05	-11'359'534.63
Lettre d) Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10 % du solde disponible après les attributions précédentes	0.00	0.00
Article 39, alinéa 2 des statuts de la FTI :		
Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève	-12'000'000.00	-12'000'000.00
Solde après répartition statutaire	0.00	0.00

Tableau de flux de trésorerie

	2014	2013
Résultat global de l'exercice	20'881'393,72	26'990'772,54
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	38'403,00	-2'186'962,91
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1'265'950,33	0,00
Variation des engagements de prévoyance	2'893'137,00	-2'254'513,00
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	324'748,70	309'034,60
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	4'330,80	78'092,95
Variation des provisions	-317'034,55	133'103,95
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	-3'787'315,06	1'988'337,05
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	135'586,89	-2'722'443,99
Variation des comptes de régularisation actifs	-371'075,60	19'830,85
Variation des comptes de régularisation passifs	-761'452,75	365'395,00
Résultat d'intérêts	310'906,96	268'333,30
Intérêts payés	-328'380,21	-290'907,30
Intérêts reçus	17'473,25	22'574,00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	20'306'672,48	22'720'647,04
Acquisition d'immeubles de placement	-48'467'242,20	-2'992'522,47
Cession d'immeubles de placement	-383'696,65	12'588'392,25
Acquisition d'immobilisations corporelles	-31'017,40	-22'979,44
Cession d'immobilisations corporelles	0,00	0,00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-154'200,96	-179'241,88
Cession d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	1'751'416,00	-3'502'051,80
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	0,00	-7'690'982,40
Cession d'immobilisations destinées à la vente	7'690'982,40	3'739'223,25
Variation des immobilisations financières	-152'629,80	-179'171,28
Variation des instruments financiers	0,00	0,00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-39'746'588,61	1'760'666,23
Engagements bancaires	36'060'000,00	-20'520'000,00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	-12'000'000,00	-13'000'000,00
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	24'060'000,00	-33'520'000,00
Variation nette de trésorerie	4'620'083,87	-9'038'686,73
Solde des liquidités au début de l'exercice	11'484'943,14	20'523'629,87
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	16'105'027,01	11'484'943,14
Contrôle de la variation nette de trésorerie	4'620'083,87	-9'038'686,73

Tableau de mouvement des capitaux propres

	Capital statutaire			Réserves statutaires						Résultat net cumulé	Impact passage aux IFRS	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaires	Dividendes immobilisés	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisitions de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires					
Solde au 1.01.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	49'630'773.14	11'902'780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'588'152.56		
Attribution					9'297'512.90		9'297'512.90	-9'297'512.90		0.00		
Part du résultat 2012 versé à l'Etat de Genève								-13'000'000.00		-13'000'000.00		
Résultat global de l'exercice 2013:												
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires								23'359'534.63		23'359'534.63		
Autres éléments du résultat global:												
Réserve de couverture selon IAS 19								1'444'275.00		1'444'275.00		
Réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement								2'166'962.91		2'166'962.91		
Résultat global 2013								26'990'772.54		26'990'772.54		
Solde au 31.12.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	58'928'286.04	11'902'780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10		
Solde au 1.01.2014	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	58'928'286.04	11'902'780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10		
Attribution					11'359'534.63		11'359'534.63	-11'359'534.63		0.00		
Part du résultat 2013 versé à l'Etat de Genève								-12'000'000.00		-12'000'000.00		
Résultat global de l'exercice 2014:												
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires								24'911'892.05		24'911'892.05		
Autres éléments du résultat global:												
Réserve de couverture selon IAS 19								-2'726'145.00		-2'726'145.00		
Réserve de couverture selon IAS 39								-1'265'950.33		-1'265'950.33		
Réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement								-38'403.00		-38'403.00		
Résultat global 2014								20'881'393.72		20'881'393.72		
Solde au 31.12.2014	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	70'287'820.67	11'902'780.12	117'320'165.81	-230'421'126.13	391'225'324.89	325'470'318.82		





facilitateur d'implantation

FTI Fondation pour les terrains industriels de Genève

Av. de la Praille 50
Carouge
CP 1115
1211 Genève 26

t +41 (0)22 342 21 60
f +41 (0)22 342 09 28

fti@fti.geneve.ch
www.fti.geneve.ch