

Date de dépôt : 8 juin 2016

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2015

Rapport de M. Guy Mettan

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux a examiné ces objets lors de sa séance du 24 mai 2016 sous la présidence de M. Sandro Pistis. M. Sébastien Pasche a assuré le procès-verbal. M. Alan Rosset, responsable budget investissements, DF, a assisté à la séance, ainsi que M. Nicolas Huber, secrétaire scientifique du SGGC.

M. Yves Creteigny, directeur de la FTI, indique que le rapport d'activités 2015 s'appelle EcoParc n° 2 car la FTI est en train de transformer les terrains industriels en écoParc industriel. Il précise qu'ils ont donc travaillé sur la mise en œuvre de la stratégie écoParc, mais aussi sur les relations avec l'Etat de Genève, dans le but de réformer ces dernières et d'arriver à un cadre clair d'intervention. Ils cherchaient donc à régler l'ensemble de ces relations. Cela a débouché sur une convention d'objectifs affinant la mission de la FTI et lui donnant la mission notamment de mise en œuvre et de déploiement des écoParcs, la réorganisation des entreprises du PAV, lorsque ce dernier commencera à se réaliser, enfin un affinage des buts et des soutiens de la FTI envers les entreprises du secteur secondaire, à savoir les multinationales, les PME, les PMI, les artisans, la biotech, la technologie. La convention a été signée à fin 2015 et couvre la période 2014-2019. Un certain nombre d'opérations financières devaient être réglées avec l'Etat ; l'Etat conservait dans ses comptes des terrains dont la FTI avait la gestion et dont elle gardait les bénéfices. Ils ont donc conclu une opération permettant à la FTI de racheter un premier lot de 100 millions de terrains au 31 décembre 2015, et un

deuxième bloc, signé sous forme d'une promesse qui sera exécutée dans les années qui viennent, pour un solde de 60 millions. Ensuite, ils ont formalisé un mandat de gestion afin de clarifier le rôle de la FTI dans la sortie des entreprises du PAV, au cours de années qui viennent. En outre, le but était de pouvoir accélérer la relocalisation des entreprises du PAV et de déployer de nouvelles zones industrielles et de les équiper. Cela nécessitait une nouvelle base légale, laquelle est actuellement étudiée en Commission de l'économie. Le PL modifie le système et permet donc à la FTI de réaliser des équipements dans les ZI. Par ailleurs, il y a actuellement sept chantiers ouverts, qui permettent à la FTI de mettre en œuvre les écoParcs industriels de manière concrète.

Pendant longtemps, les industriels ne se connaissaient pas entre eux, mais la FTI a mis en place une politique d'animation, avec des ateliers afin que les industriels se rendent compte de ce qu'ils avaient en commun dans les domaines de l'énergie, des déchets, de la sécurité. La plateforme Genie.ch permet en outre d'asseoir ces collaborations. Les ZI ne sont pas très attractives et ils essayent donc de travailler sur cette attractivité, de manière à ce que les industriels qui s'y installent s'y sentent bien. Ils ont aussi changé des éléments dans la manière de réaliser les objets, en matière de droit de superficie. Le projet écoParc contient aussi un système de gouvernance de proximité, en somme un lieu dans lequel ils font dialoguer les industriels, les associations, les communes et la FTI. En 2015, ils ont aussi organisé un projet d'infrastructures, puisqu'ils ont cofinancé un projet de réseau de chaleur ; ils vont récupérer de la chaleur dans les bâtiments industriels, qu'ils stabilisent dans une centrale de chauffe et, ensuite, qu'ils réchauffent d'autres bâtiments industriels dans la ZIPLO avec la chaleur résiduelle, mais aussi éventuellement à l'avenir dans le quartier des Cherpines. Par ailleurs, ils essaient d'évaluer l'impact de ces mesures sur le terrain grâce à un certain nombre d'indicateurs. La préparation de la sortie des industriels du PAV doit passer par la création de zones industrielles en périphérie ; il y a une quinzaine de PLQ qui sont actuellement en cours de réalisation, ce qui représente environ 3 000 000 m². Finalement, ils ont bouclé l'année 2015 avec un chiffre d'affaire de 31,2 millions, une marge brute d'exploitation de 23 millions, un résultat opérationnel de 23 millions et un résultat net de 24,1 millions, puisqu'il faut rajouter la variation liée à la valeur des immeubles, qui a plutôt tendance à augmenter. Ils sont donc sur une progression régulière ces dernières années et dans une phase d'investissements importante. La vente d'un immeuble en 2014 a eu un impact exceptionnel sur les résultats et, en 2015, il y a donc eu 136 millions d'investissements, mais qui comprennent une vente directe de l'Etat de 100 millions.

Un commissaire Vert comprend que la part que la FTI donne à l'Etat doit donc être en augmentation au cours de ces dernières années.

Le montant a été plafonné à 12 millions pour les années 2015, 2016 et 2017, mais, au fur et à mesure que les immeubles du PAV sortiront, le montant du bénéfice va diminuer et les revenus des immeubles vont retourner à l'Etat, dans le cadre de nouveaux contrats de superficie. Le modèle prévoit que, après 2017, 25% du bénéfice net de la FTI est versé à l'Etat et il est calculé sur la constatation d'un résultat. La FTI contribuera d'un montant forfaitaire pour alimenter le fonds d'équipement. La Fondation PAV va donc gérer le PAV. Mais tant que les contrats sont en droit de superficie industrielle, la gestion technique sera assurée par la FTI. Ce n'est qu'à partir du moment où les immeubles vont commencer à muter que les contrats passeront soit à l'Etat, soit à la Fondation PAV.

Le même commissaire désire cependant connaître l'activité de cette plateforme en 2015 et il se demande s'il y a eu un bon accueil de la part des entreprises.

Il s'agit d'une espèce de réseau social pour les entreprises, afin qu'elles puissent partager des expériences, dans le domaine de la mutualisation, de la coopération et de l'écologie industrielle. Genie.ch a ouvert en juin 2015, la semaine dernière, 300 entreprises étaient inscrites et il y avait un grand nombre de contributions sur des éléments de partage. Des entreprises ont demandé à créer une sous-partie de Genie.ch, pour commencer à réfléchir à des projets de coopération entre elles. On se situe donc en phase de croissance importante du nombre d'inscrits et du nombre de contenus produits. On est dans une croissance plus rapide que les projets français du même type. Quant à la production d'énergie photovoltaïque sur les toitures, c'est un sujet évident dans les ZI, mais le problème principal se situe au niveau du prix trop bas de l'énergie. Chaque nouveau bâtiment qui se construit est globalement équipé en énergie solaire, mais seulement dans une logique d'autoconsommation. Ils réfléchissent néanmoins à des solutions de mise en commun de plusieurs entreprises afin d'exploiter l'énergie solaire de manière collective et plus efficiente.

La discussion étant close, le Président met aux voix le PL 11881 :

Entrée en matière : pas d'opposition, adoptée

Titre et préambule : pas d'opposition, adoptés

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

Le Président soumet au vote le PL 11881 : le PL 11881 est adopté à l'unanimité.

Suite à ces débats, la majorité de la commission vous demande donc, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (11881)

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2015

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 l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;

vu la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 18 novembre 2015;

vu le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2015;

vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 14 mars 2016,

décède 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 2015 est approuvé.

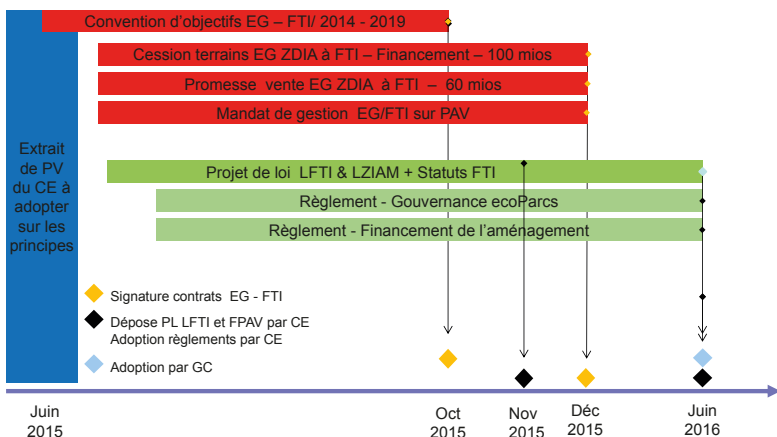


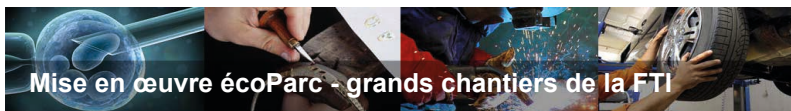
facilitateur d'implantation



Commission des travaux

Mardi 24 mai 2016





Mise en œuvre écoParc - grands chantiers de la FTI

Politique d'animation
et communication

Gouvernance de
proximité

Monitoring

Valorisation des
zones, renouveau

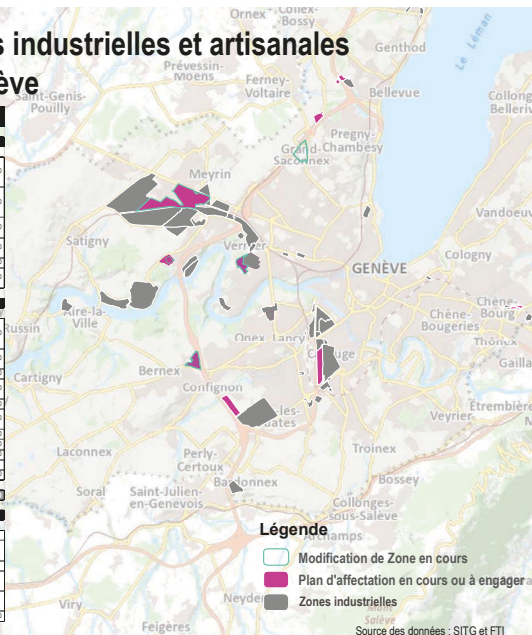
Bases légales

Gestion de projets
immobiliers

Projets
d'infrastructures

Planification des zones industrielles et artisanales dans le canton de Genève

Commune	Périphérie	POZI/PLQ	MZ	Statut procédure	Surface parcélaires/2
RIVE GAUCHE					
Veyrier	Pié-des-Dames	X	X	MZ + POZI / Fin procédure d'opération	21300
Barnex	Les Roubilles	X	X	MZ Barnex Est envoyée au CM pour préavis	50700
Thônex	Ch. de la Moussaie	X	X	Région d'étude de séabilité	34500
Lancy	Pont Béat / Dent de Loup	ID	X	MZ déposée au GC	40500
Plan les Oules	ZI Plan les Oules	X	?		45000
Confignon	Chapuis	X		Fin enquête technique 2	130000
RIVE DROITE					
Meyrin/Satigny	ZOM Meyrin	X	X	Rédaction cadr. étude préalable	701800
Veyrier	Moulin Grand	X		Fin enquête technique	40000
Meyrin/Veyrier	Satigny	X		Fin enquête préalable	317000
Bellevue	Valentin I	X		Fin enquête technique	21300
Bellevue	Valentin-Sud	X	X	Suspensive	58000
Bellevue / Grand Saconex	Bois-Blanc	X	X	Enquête technique en cours	28700
Veyrier	ZI du Lignon	X	X	Etudes de séabilité	120000
Dé Sacconex	La Savallie	X	X		180000
Satigny	La Vallée	X		Appel d'offres	50000
Veyrier	Secteur de Mottard	X	X		300000
Veyrier	La Ravalle				300000
Total RIVE DROITE					3 014 000
PAV					
PAV	Fin PLQ Accessis	X			
	Suff. Mair Palais de Justice				
	Fin POZI Ecole (Suff.)	X			
	Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.)	X			
	Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.)	X			
Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.)	X				
Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.) Fin POZI Ecole (Suff.)	ID				30000






Etats financiers 2015 : Résultat net de l'exercice

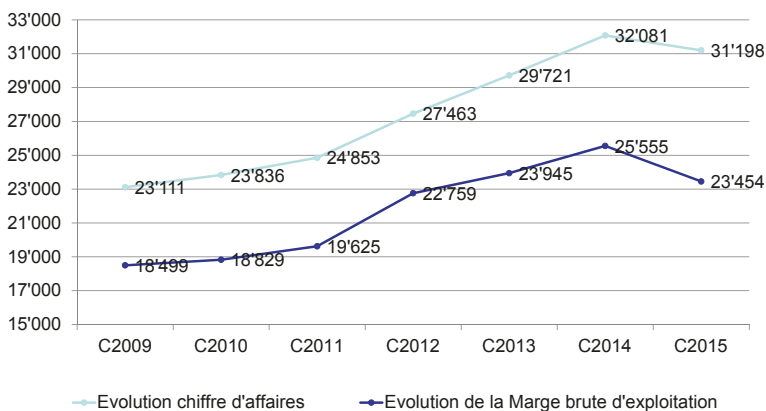
En CHF	B2015	2015	2014
Chiffre d'affaires	30'650'000	31'198'188	32'081'424
Charges de personnel, administratives, exploitation	-8'196'400	-7'744'629	-6'526'894
Marge brute d'exploitation	22'453'600	23'453'559	25'554'530
Amortissements des IC et II	-470'000	-289'761	-324'749
Résultat opérationnel	21'983'600	23'163'798	25'229'781
Résultat financier	-1'149'000	-656'052	-317'889
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des IP	20'834'600	22'507'746	24'911'892
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40	0	1'666'414	-38'403
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires	20'834'600	24'174'160	24'873'489

5



Etats financiers 2015 : Analyse graphique

En KCHF



6



Investissements réalisés de 2011 à 2015 en millions de CHF

