



facilitateur d'implantation

20

Rapport d'activités

22

CHIFFRES CLÉS LIÉS AUX ACTIVITÉS

au 31 décembre 2022

Territoire

472 ha

soit 55% de la superficie des
ZI est propriété d'organismes
publics (22% propriété de la FTI)

44 parcs

12 PDZI*

en force soit 79%
des ZDIA du canton

* Plan directeur de
zone industrielle

855 ha

Superficie des ZI, soit 3% de la
superficie du canton de Genève

36 km

de pistes cyclables

28 km

de voies ferroviaires

SBP

142'427 m²

Nouvelles surfaces brutes de plancher
(SBP) industrielles accompagnées et
autorisées (sol, hors sol et sous-sol),
en valeur cumulée sur la période

Secteurs d'activités

61%

PME – PMI

39%

Grandes entreprises

Part du nombre d'emplois dans
les PME-PMI par rapport aux
grandes entreprises dans les ZIA*
et ZDIA** du canton de Genève,
recensés annuellement

Economie des ZI

15,5%

du PIB genevois
(en 2021)

13,2%

des emplois
dans l'horlogerie

484

activités exercées dans les ZI
(selon classification NOGA)

4798 (+2,5%¹)

établissements
(PAV inclus)

74'066 (+3,5%¹)

Emplois dans les ZIA* et ZDIA** du canton
de Genève, recensés annuellement

CHF 39,9 Mio (+4,7%¹)

Chiffre d'affaires

CHF 26,3 Mio (-1,45%¹)

EBITDA

CHF 265'459 Mio (-4,6%¹)

Capitaux étrangers

CHF 709'576 Mio (+7,0%¹)

Total du bilan

38,9% (-5,6%¹)

Ratio FE / Actifs immobilisés

Acquisitions immobilières en 2022

9159 m²

de terrains

200 m²

de locaux

184

bâtiments en
propriété
et 29 en gestion

261 ha

soit 465 parcelles
en propriété
et 201 en gestion

4,4% (-0,2%¹)

Rendement brut
du patrimoine

CHF 7,4 Mio (+15,6%¹)

Charges de personnel

49%

de femmes

51%

d'hommes

45

collaborateurs
(41,15 ETP)

INDICATEUR DE POLITIQUE PUBLIQUE (L04 PROMOTION ÉCONOMIQUE)

Développer les infrastructures en zone industrielle

CHF 3,92 Mio

Investissements durant l'année dans
des infrastructures (études, autorisations,
réalisations)

CHF 8,26 Mio

Valeur cible 2022

La viabilisation de nouveaux terrains permettra d'installer de nouvelles entreprises et d'en reloger d'autres, notamment sises au PAV. Sur la période de la *Convention d'objectifs*, la planification des équipements prévoit une dépense moyenne annuelle de CHF 7,6 millions.

¹ Par rapport à 2021

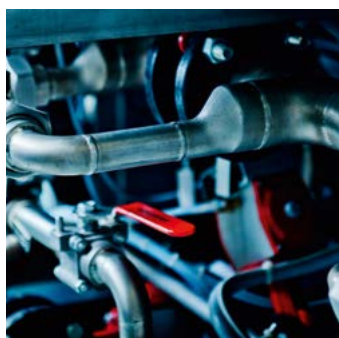
* ZIA: Zone industrielle et artisanale

**ZDIA: Zone de développement industriel et artisanal

SOMMAIRE



01. INSTITUTIONNEL P. 08



02. ACTIVITÉS P. 22



03. FINANCES P. 41



ZIMEYSA:
activité de laboratoire

AVANT-PROPOS

POUR L'EMPLOI D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Les zones industrielles et artisanales occupent 3% du territoire genevois et accueillent près de 5'000 entreprises avec quelque 74'000 emplois. Elles revêtent une importance particulière pour Genève où la disponibilité du foncier est limitée. Pour garder un secteur industriel diversifié, pourvoyeur d'emplois à différents niveaux de qualification, les zones industrielles doivent être attractives et conçues pour répondre aux besoins et aux enjeux de demain.

Les choses évoluent très vite. Nul n'est capable de prédire avec exactitude comment se déploieront les activités industrielles à Genève d'ici 2050. En revanche, certaines lignes sont connues : les zones industrielles seront « net zéro carbone » et « net zéro déchet » en 2050, au service d'une économie régénérative, préservant la biodiversité.

Ce sont les actions mises en œuvre aujourd'hui qui permettront d'atteindre cet objectif. Le rôle de l'État est d'accompagner et de soutenir le tissu industriel dans cet engagement, par des mesures à la fois structurelles et incitatives. À Genève, c'est la Fondation pour les terrains industriels (FTI) qui met en œuvre la politique foncière industrielle de notre canton. Ce modèle efficace a d'ailleurs inspiré le canton de Fribourg dont la population a récemment accepté une nouvelle politique foncière.

Dans ses missions, la FTI travaille activement à « courber la droite » pour passer d'une économie linéaire à une économie circulaire ; les mutualisations sont activement favorisées et les démarches écoParc servent de guide à la transition des zones industrielles.

Si le prix maîtrisé du terrain en zone industrielle rend ces dernières très attractives en termes de lieu d'implantation pour les entreprises, elles doivent également répondre aux besoins des usagers et usagères pour qui la zone industrielle n'est pas qu'un lieu de travail, mais aussi un espace de vie. Des infrastructures facilitant l'accessibilité, notamment à travers le développement des transports publics et des infrastructures de mobilité douce, ou encore des espaces verts propices à la détente ou à des activités sportives extérieures, par exemple, répondent à cet objectif. Mais n'oublions pas que la mutation des zones industrielles est largement fonction de la transformation des entreprises qui s'y trouvent, une dynamique que mon département soutient par des programmes spécifiques.

Je tiens finalement à remercier les équipes et le Conseil de Fondation pour tout le travail effectué. L'événement du 20 octobre 2022 pour marquer les « 60 + 2 ans » de la FTI a été un succès ! Il marque la volonté d'aller au-devant des entreprises et de favoriser les collaborations en animant l'écosystème industriel. Une dynamique qui se poursuivra en 2023.

Ensemble, nous ouvrons des perspectives durables pour un tissu industriel prospère, des emplois de qualité et des effets positifs pour l'environnement.

Fabienne Fischer

Conseillère d'État chargée du Département de l'économie et de l'emploi



Fabienne Fischer

MESSAGE DU CONSEIL DE FONDATION

ALLER AU-DEVANT DES ENTREPRISES

Il n'y a pas si longtemps, une épidémie mondiale entravait notre liberté de mouvement ainsi que la facilité, pour ne pas dire la spontanéité, de nos échanges. Il a fallu repenser nos modes de communication, parfois avec un certain succès. Pour un acteur de terrain comme la FTI, cette période aura souligné l'importance de la proximité qui – en favorisant les échanges entre collectivités, entreprises et autres acteurs – favorise l'émergence de solutions novatrices et prometteuses.

Aujourd'hui, la FTI compte insister sur son rôle d'interface entre domaine public et secteur privé. Notre porte restera toujours ouverte mais nous entendons, en accord avec notre vraie nature, aller davantage au-devant des entreprises et de nos partenaires.

Cette évolution, amorcée au cours des dernières années avec l'arrivée de Guillaume Massard à la Direction, s'est matérialisée en octobre 2022 lors de l'événement célébrant les 60+2 ans de la FTI et réunissant près de 500 personnes. À la fois point d'orgue de l'année en cours et point de départ, nous prévoyons d'organiser d'autres rendez-vous réguliers, autant d'opportunités d'échanges et de rencontres entre acteurs de l'économie genevoise.

Parce que la FTI porte la mixité des entreprises dans les ZI, cette démarche est porteuse de sens et contribue à la mission que la législation nous assigne : garantir l'accès aux périmètres d'activités que nous gérons – zones industrielles, zones d'activités mixtes, écoParcs – et satisfaire aux besoins de tous les secteurs éligibles. Cela signifie une grande diversité d'entreprises et une grande diversité de besoins.

Échanger pour mieux concevoir : en planifiant les besoins et en équipant ces périmètres, notre rôle consiste à concilier les attentes et à les rendre complémentaires, en accord avec les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire. Ainsi, c'est en recherchant des synergies que nous entendons accroître notre capacité d'écoute pour répondre aux nécessités du marché.

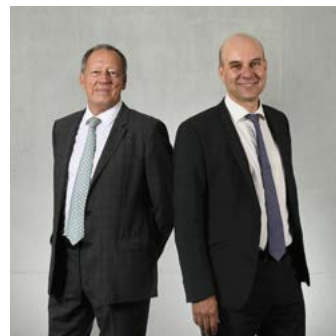
La FTI poursuit ainsi sa transition qui doit la doter d'ici 2024 de nouvelles compétences complémentaires en phase avec ses missions. Dans cette perspective, je tiens à féliciter sa direction ainsi que l'ensemble de ses collaboratrices et collaborateurs qui ont accompli un travail remarquable.

Enfin, je tiens également à saluer Bénédicte Fontanet, notre Vice-président, qui prend congé du Conseil de fondation après y avoir siégé quinze ans, la durée maximale prévue par la législation cantonale. Qu'il soit remercié pour son implication sans faille tout au long de ce mandat.

Cordialement

Guy Vibourel

Président du Conseil de fondation



**Guy Vibourel
et Guillaume Massard**

MESSAGE DE LA DIRECTION

PROGRESSER GRÂCE À DE NOUVEAUX ENJEUX

La *Feuille de route* qui guide l'évolution progressive de la FTI à l'horizon 2024 a fortement sollicité nos équipes durant l'année écoulée. Pour mémoire, ce recueil de mesures encadre l'adaptation de nos outils et de nos processus, notamment en matière de gérance, de finances et d'outils informatiques pour faire face aux nouveaux enjeux de planification territoriale, de gestion du patrimoine bâti et d'animation des périmètres industriels.

Dans ce contexte, des postes de travail ont été créés. Après le renforcement du Pôle Aménagement en 2021, le Pôle Gestion a initié une nouvelle stratégie de valorisation foncière avec l'engagement d'un responsable gérance. Une préoccupation inédite dans l'histoire de la Fondation qui investira dans l'optimisation de son parc bâti comme un gestionnaire d'actifs. Un responsable des travaux rejoindra nos équipes en 2023.

Bien d'autres caps ont été franchis en 2022, conformément au cockpit opérationnel qui nous sert de boussole et d'agenda, notamment pour le suivi de la *Convention d'objectifs 2020 – 2024*, unissant l'État de Genève et la Fondation. Citons le développement de la zone industrielle et artisanale des Cherpines à Confignon, qui proposera à moyen terme trois nouvelles pièces urbaines, ou encore la signature de l'initiative *Exemplarité Énergie et Climat* de la Confédération qui nous permettra dès 2024, de publier des indicateurs consolidés de l'impact de nos activités et investissements.

Une importante refonte réglementaire est en passe d'aboutir. Portée par la confiance du Département de l'économie et de l'emploi, la FTI a démontré ses capacités en la matière. Devenu obsolète sous le poids des ans, le RAZIDI¹, qui établit les critères d'éligibilité des entreprises en zones industrielles, a été totalement revu afin de répondre aux réalités du terrain en termes de diversité, de mixité, de complémentarité et de qualité de vie pour les usagers. Son entrée en vigueur devrait intervenir courant 2023.

De même, la stratégie écoParc a été revue et plusieurs nouveaux projets ont été lancés afin d'accélérer le renouvellement et la transformation des zones industrielles. Une enveloppe budgétaire lui est consacrée afin de financer des études favorisant l'accélération de mesures touchant à l'économie circulaire, la transition énergétique, la construction durable et la durabilité dans son ensemble.

Répondre à l'élargissement de nos missions, renforcer nos équipes en conséquence et investir dans les infrastructures implique une hausse de notre budget de fonctionnement. Qu'il me soit permis de préciser que celui-ci est parfaitement maîtrisé, grâce à l'accroissement régulier de nos revenus générés par le développement de nouveaux projets et la valorisation de notre parc immobilier. En dépit d'un environnement complexe, l'évolution de la FTI constitue un processus ambitieux et réfléchi, déployant petit à petit ses effets.

Comme vous allez le découvrir dans les pages suivantes, nous avons fait en 2022 un grand pas vers notre objectif 2024 et chaque pôle d'activité de la FTI a apporté sa contribution. Je rends hommage à l'engagement sans faille de nos équipes et à leur enthousiasme communicatif.

En vous souhaitant une agréable lecture du Rapport d'activités 2022.

Guillaume Massard

Directeur général

¹Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes

01

Institutionnel

- 09 Missions de la FTI
- 10 Convention d'objectifs 2020-2024
- 11 Feuille de route
- 12 Élaboration et déploiement du PDSI
- 14 Cockpit de pilotage FTI
- 16 Conseil de fondation
- 18 Équipe et pôles de compétences



ZIMEYSAVER

OPÉRATEUR URBAIN ACTIF SUR LA TOTALITÉ DES PÉRIMÈTRES INDUSTRIELS DU CANTON, LA FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENÈVE EST UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC AUTONOME. AU SERVICE DES ENTREPRISES ET DU TERRITOIRE, ELLE CONSTITUE UN TRAIT D'UNION ENTRE COLLECTIVITÉS ET SECTEUR PRIVÉ, ENTRE PLANIFICATION, GESTION FONCIÈRE ET BESOINS DES ACTEURS ÉCONOMIQUES.

Depuis sa création en 1960, la FTI a pour mission la valorisation du foncier industriel et l'accompagnement des entreprises. Ses prestations se sont depuis élargies. Devenue opérateur urbain, la Fondation répond aux enjeux de l'économie locale et du développement durable dans un contexte de rareté du foncier.

Ses missions:

- 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 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 zones industrielles 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.

Organisation proactive et créatrice de valeur, la FTI œuvre au développement et au fonctionnement d'un écosystème industriel genevois performant, générateur de solutions et d'emplois, compétitif et soutenable.

Vision 2030

Pour répondre aux priorités stratégiques définies dans la *Convention d'objectifs 2020-2024* qui la lie au Canton, la FTI a établi en 2020 une *Vision 2030* qui fixe cinq volets de travail :

1. Accroître la compétitivité et accompagner la transformation des entreprises.

Entre innovation, économie des ressources et évolution des politiques publiques, industriels et artisans doivent s'adapter. En tant que partenaire, la FTI les accompagne dans cette évolution.

2. Préserver et mutualiser les ressources naturelles.

Les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire sont déployés pour répondre aux défis environnementaux.

3. Œuvrer à l'intégration et à l'interaction des ZI avec leurs environnements directs.

4. Développer des identités et des gouvernances territoriales dans les ZI (écoParcs).

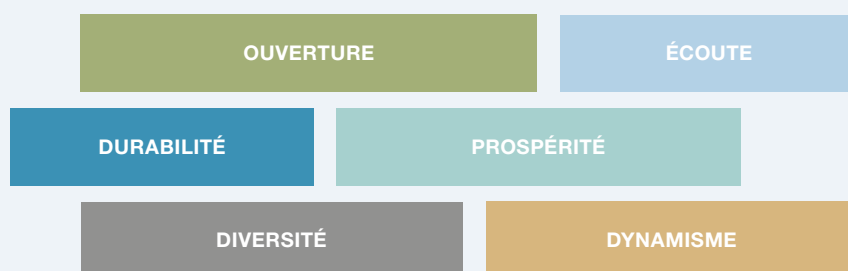
Les ZI sont appelées à devenir des espaces de productivité exemplaires, intégrés durablement au tissu urbain ainsi que des lieux de vie, animés et ouverts.

5. Assurer la performance et l'exemplarité de la FTI.

« La FTI oriente son action afin que le canton soit doté d'un tissu industriel/économique dynamique et prospère, générateur de solutions, d'emplois et de bien-être, conjuguant ouverture, diversité et durabilité. »

Guillaume Massard,
Directeur général de la FTI

Une vision à 360°



LA CONVENTION D'OBJECTIFS 2020-2024 QUI LIE LE CANTON ET LA FTI, TRADUIT LA POLITIQUE DÉFINIE PAR LE CONSEIL D'ÉTAT. ELLE ÉTABLIT LES PRIORITÉS STRATÉGIQUES ET LES MOYENS À METTRE EN ŒUVRE CONFORMÉMENT AUX RÉALITÉS DU TERRAIN.

Plaçant le développement durable au cœur de toute réflexion stratégique, la *Convention d'objectifs (COB)* actuelle renforce la recherche de solutions de densification et de mutualisation. La *COB 2020-2024* a dépassé la moitié de sa durée de vie et le nombre de projets en cours est élevé.

Sur le plan de l'équipement des ZDIA, l'accent est mis sur la mobilité, tant pour les entreprises que leurs employés. Le projet Praille-Acacias-Vernets y occupe toujours une place prépondérante : la Fondation est appelée à accompagner davantage d'entreprises qui y sont actives et garantir l'attractivité des ZI dites « périphériques » pour les inciter à se relocaliser.

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE LA COB 2020-2024

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.
- Aménager le quartier industriel et logistique de Praille-Ouest.
- Soutenir l'action de la Fondation Praille-Acacias-Vernets.

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.

POUR RÉALISER LES OBJECTIFS DE LA COB 2020-2024, LA FTI A REVU SES AXES STRATÉGIQUES ET ADAPTÉ PLUSIEURS OUTILS ET PROCESSUS. CETTE ÉVOLUTION INITIÉE EN 2021 ET PLANIFIÉE JUSQU'À FIN 2023 SE MATÉRIALISE PAR UNE FEUILLE DE ROUTE DE TRANSFORMATION.

Trois axes d'intervention et seize projets prioritaires structurent la *Feuille de route*. Ils reflètent les principes exprimés dans la *Vision 2030*, elle-même traduisant les lignes directrices de la *Convention d'objectifs*.

Etat d'avancement du portefeuille des projets de transformation de la FTI au 31.12.2022

Axe	Projet	Statut	Avancement	Date de fin
I. Renforcer l'attractivité et la durabilité des ZI	Structuration de la conduite des projets territoriaux stratégiques	Commencé	80%	31/12/2022
	Création d'une offre de surfaces ou de foncier	Non commencé	0%	-
	Conception et mise en œuvre du processus de développement des PU	Commencé	20%	31/12/2023
	Révision de la stratégie écoParc	Commencé	40%	31/12/2023
	Gestion des DAB	Commencé	50%	31/12/2023
II. Devenir l'acteur de référence de l'écosystème industriel genevois	Relations et collaborations FTI / FPAV	Commencé	90%	31/03/2023
	Refonte du dispositif d'éligibilité en ZI	Commencé	70%	31/03/2023
	Conception et test du programme d'accompagnement des entreprises	Non commencé	0%	-
	Amélioration de la qualité de la relation clients	Non commencé	0%	-
	Redéfinition et mise en œuvre de la stratégie de communication	Non commencé	0%	31/12/2023
III. Développer une FTI structurée, performante et durable	Elaboration et déploiement PDSI			
	Projet Gérance	Commencé	75%	31/12/2022
	ERP	Commencé	75%	31/12/2022
	Données	Commencé	50%	31/03/2022
	Consolidation de la politique RH	Commencé	70%	30/06/2023
	DDP 2.0	Commencé	70%	30/06/2023
	Cockpit	Terminé	100%	29/06/2022
	Stratégie gérance	Terminé	100%	30/11/2022
	Création d'un dispositif d'innovation au sein de la FTI	Non commencé	0%	-
État d'avancement de la FdRT			50%	

ÉLABORATION ET DÉPLOIEMENT DU PLAN DIRECTEUR DES SYSTÈMES D'INFORMATION (PDSI)

LA FTI A DÉVELOPPÉ SES CAPACITÉS EN MATIÈRE DE GESTION DE PATRIMOINE, CONFORMÉMENT AUX PRIORITÉS DE LA COB ET DE SA FEUILLE DE ROUTE DE TRANSFORMATION. CETTE ÉVOLUTION S'EST ACCOMPAGNÉE D'UNE REFONTE DES OUTILS INFORMATIQUES DE GÉRANCE IMMOBILIÈRE ET DE GESTION FINANCIÈRE.

La FTI entend à l'avenir valoriser son portefeuille immobilier au même titre qu'un gestionnaire d'actifs. Une approche inédite. Ainsi, l'année 2022 du Pôle Gestion, regroupant les domaines Finances, Gérance et Informatique, a été marquée par l'implémentation de nouveaux outils de gestion immobilière et financière dans le cadre du Plan directeur du système d'information (PDSI).

Remettant à plat aussi bien les processus que les principes d'accessibilité et d'intégrité de l'information, la mise en œuvre de ce projet en évolution constante a fait basculer l'IT de la FTI dans une nouvelle dimension, au bénéfice de tous. Engagés en 2022, deux collaborateurs ont contribué à ce déploiement.

MARC FALCY, BUSINESS ANALYST

Vous avez participé à la consolidation des outils informatiques du Pôle Gestion. Une mise à niveau ou plutôt un défi pour la FTI ?

C'est un véritable moteur pour la transversalité de l'information, au bénéfice de tous les pôles. Prenons l'exemple de la redondance des données. À l'heure des lois sur la protection des données, il est important de minimiser les doublons – aussi pour faciliter le traitement de ces données. Ensuite, les processus du système d'information, particulièrement détaillés, sont fortement intriqués avec les outils utilisés. En changeant certains outils, nous serons amenés à transformer les processus associés en les rendant moins complexes et focalisés sur l'opérationnel. Enfin, le recours au cloud est un changement de paradigme, en matière de sécurité de l'information ou d'utilisation au quotidien.

En quoi les nouveaux systèmes d'information vont-ils améliorer le travail des collaborateurs ?

Un système d'information est en évolution constante et le PDSI décliné en une quinzaine de projets est cadré dans la fenêtre 2022-2025. Cette démarche proactive permettra de ne pas subir les évolutions, de formaliser un cadre pour les évolutions futures et de définir une source

unique de la donnée. Pour les collaborateurs, cela se traduira par exemple par des données plus fiables et de meilleure qualité, un quotidien facilité, des procédures simplifiées et de nouveaux standards.

Votre poste est inédit au sein de la FTI. Que peut apporter votre expérience dans l'accomplissement de ses missions ?

La FTI ne possède pas d'ERP au sens strict – ce qui n'a rien d'étonnant compte tenu des multiples métiers de la FTI et des multiples outils nécessaires à la réalisation de ses missions. Autrement dit, mon rôle sera d'accompagner l'intégration des différents outils et la transformation des différentes informations associées. Une cartographie du système d'information permettra de comprendre les niveaux d'interopérabilité. Mon expérience dans la réalisation de processus permettra leur simplification. En outre, mes connaissances des tableaux de bord ou de la sécurité de l'information pourront être utiles à la stratégie du système d'information.



Marc Falczy

ILIR AMETI, CHEF DE SERVICE, GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE IMMOBILIER**Comment s'est déroulé votre arrivée, en pleine migration des outils de gestion immobilière ?**

Intense, puisque la migration concernait les outils principaux du Pôle Gestion. Il a fallu apprendre en un temps record les mécanismes et fonctionnements internes ainsi que les périmètres sous gestion. La migration a également impacté les processus internes qui ont dû être réadaptés et optimisés. Cette expérience a été un accélérateur de connaissance pour moi. J'ai constaté que je pouvais compter sur une équipe motivée, qui a participé activement à la réussite de cette migration. Je tiens sincèrement à la remercier.

La gestion de patrimoine est quelque chose d'inédit au sein de la FTI. Comment envisagez-vous ce nouveau rôle ? Quels sont les objectifs fixés ?

Il est question de gérer notre patrimoine immobilier, en interne ou en faisant appel à des mandataires, sur le plan administratif, technique, juridique et financier. De même, l'enjeu consiste à élaborer des stratégies immobilières et d'intégrer les missions de la Fondation à cette démarche.

En termes d'objectifs, il s'agit d'optimiser l'utilisation des surfaces afin de favoriser une occupation plus efficiente. Cela revient à « créer des m² »

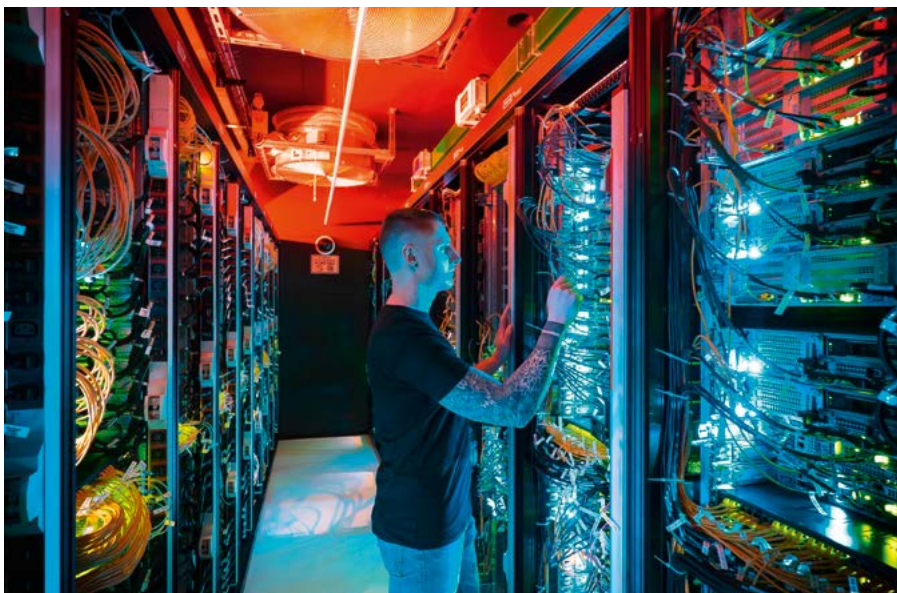
qui ne sont aujourd'hui pas exploitables ou incorrectement utilisés, en plaçant le bon acteur au bon emplacement. Ensuite, l'exemplarité énergétique et climatique reflète notre engagement dans ce domaine. Nous avons lancé plusieurs audits qui nous permettront d'établir une stratégie puis de planifier les investissements nécessaires à moyen et long terme. Le dernier axe concerne l'accompagnement des entreprises appelées à être déplacées dans le cadre de projets importants.

Comment projetez-vous la gestion du patrimoine de la FTI à 5 ans ?

Dans le contexte actuel, la digitalisation et l'utilisation des données tiennent une place très importante. Ces informations permettent d'anticiper les besoins futurs et de répondre aux sollicitations. Notre Fondation l'a très bien compris et s'est lancée dans la migration de ses outils de gestion. Dans cinq ans, nous aurons une maîtrise totale de notre patrimoine, nous pourrons proposer de manière agile des solutions qui correspondent aux besoins des entreprises. Dans l'intervalle, nous aurons largement pris le virage du développement durable et pourrons quantifier les premiers impacts et bénéfices de nos stratégies.



Ilir Ameti



Data center

COCKPIT DE PILOTAGE FTI

LE DISPOSITIF DE PILOTAGE DE LA FTI EST UN OUTIL DE GESTION DU CHANGEMENT ET DE SUIVI DES ACTIVITÉS, INDISSOCIABLE DE LA FEUILLE DE ROUTE. IL PERMET DE GUIDER, D'ANALYSER ET DE CORRIGER SI NÉCESSAIRE L'ITINÉRAIRE ET LES ÉTAPES MENANT AUX OBJECTIFS DE LA COB.

Le cockpit de pilotage est structuré en quatre domaines d'intervention dont l'évaluation est formulée au travers de questions concrètes. Pour y répondre, des objectifs et des indicateurs semestriels ou annuels ont été définis, représentant les prestations récurrentes de la Fondation, ou des objectifs de projet à atteindre à fin 2024.

Il est question d'un processus agile et itératif : le cockpit ne prendra sa pleine dimension qu'après plusieurs années. Au terme de la COB 2020-2024, il apportera une vision documentée des réalisations et du degré d'atteinte des objectifs et constituera un corpus de données précieuses pour fixer les priorités de la prochaine Convention 2025-2029.

16

questions

4

domaines
d'intervention

40

indicateurs
dont 23
provenant
de la COB

1. Mission

- Les ZI sont-elles bien aménagées ?
- Sont-elles attractives ?
- Leur impact environnemental est-il minimisé ?
- La collaboration et le partage des ressources sont-ils favorisés ?
- L'action de la FTI en faveur de la mutation des ZI est-elle efficace ?
- Les entreprises sont-elles bien accompagnées ?

2. Facteurs externes

- La FTI prend-elle la mesure des facteurs externes pouvant impacter son activité ?
- Quels sont les secteurs économiques / industriels porteurs pour les activités de la FTI ?
- La FTI travaille-t-elle en réseau, les partenaires et la FTI tirent-ils des bénéfices de leur collaboration ?

3. Fonctionnement interne

- La FTI est-elle en bonne santé financière ?
- La FTI, propriétaire foncier, valorise-t-elle bien ses terrains ?
- La FTI a-t-elle une force de travail suffisante tant en nombre qu'en qualité ?
- La FTI met-elle en place de bonnes conditions de travail ?
- La FTI inscrit-elle son activité propre dans les principes du développement durable ?

4. Projets

- La FTI progresse-t-elle comme prévu dans sa transformation ?
- Quel est l'avancement des projets pilotes majeurs de la COB ?

→ Investissements
(équipement et aménagement)

- Représentativité du tissu industriel
- Actions de sensibilisation
- Mutualisation
- Offre et demande
- Accompagnement

→ Observatoire des lois et règlements

→ Infographie des secteurs industriels

→ Qualité des partenariats

→ Recettes et dépenses

→ Valeur du foncier

→ Performance

→ Bien-être et développement
des collaborateurs

→ Développement durable

→ Planning

→ Budget

→ Périmètre

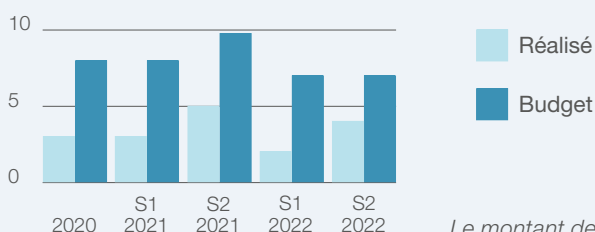
→ Écologie industrielle

Exemple de set d'indicateurs du cockpit de la FTI

LES ZI SONT-ELLES BIEN AMÉNAGÉES?

MONTANT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

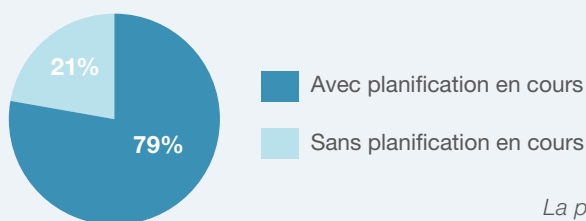
Objectif : montant des travaux réalisés compris entre 90 et 100% du budget annuel. Voyant orange entre 40 et 79%



Le montant des travaux réalisés représente 49% du budget.

SURFACES CONCERNÉES PAR UNE PLANIFICATION

Objectif : > 75% des surfaces de ZI ont un PDZI ou PDZDAM en cours



La part de ZI avec une planification en cours atteint 79%.

UTILISATION DU FONDS D'ÉQUIPEMENT POUR 2020-2024

Objectif 1 : un solde dans le fonds d'équipement ≥ 0 à fin 2024

Objectif 2 : une contribution supplétive de la FTI < 4 Mio CHF sur 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Solde au début de l'exercice	16.2	14.8	11.6	9.4	8.6
Dépenses	-3.9	-5.3	-3.9	-7.5	-10.6
Recettes	2.5	2.2	1.7	6.8	2.8
Taxe d'équipement	1.5	1.2	0.7	1.0	1.0
Contribution supplétive de la FTI	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
Rétrocession FIA	0.0	0.0	0.0	4.8	1.8
Solde à la fin de l'exercice	14.8	11.6	9.4	8.6	0.8

Valeurs en Mio CHF

CONSEIL DE FONDATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTABLISSEMENT PUBLIC AUTONOME, LA FTI EST PLACÉE SOUS L'AUTORITÉ DU CONSEIL D'ÉTAT (DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE ET DE L'EMPLOI) AINSI QUE DU GRAND CONSEIL GÉNEVOIS. SON CONSEIL DE FONDATION COMPTE 20 MEMBRES.

Trois membres nommés
par le Conseil d'État :
Pierre-Alexandre Prévost,
FER Genève
Juan-Carlos Torres
Guy Vibourel, Président

Sept membres nommés
par le Grand Conseil
(un par parti politique) :
Christophe Aumeunier (PLR)
Evis Baranyai* (PS)
Didier Decker (UDC)
Bénédict Fontanet,
Vice-président (PDC)
Charlotte Nicoulaz (Verts)
Rémy Pagani* (EAG)
Bruno Réolon (MCG)

Dix membres de droit
représentant l'État et les
communes :
Nicolas Bongard,
DG DERI
Mathias Buschbeck,
CA de Vernier
Pascal Chobaz,
Office cantonal des bâtiments
Eric Cornuz,
CA de Meyrin
Marie-Christine Dulon,
Office cantonal du logement
et de la planification foncière
Corinne Gachet Creffield,
CA de Lancy
Alfonso Gomez,
CA de la Ville de Genève
Stéphanie Lammar,
CA de Carouge

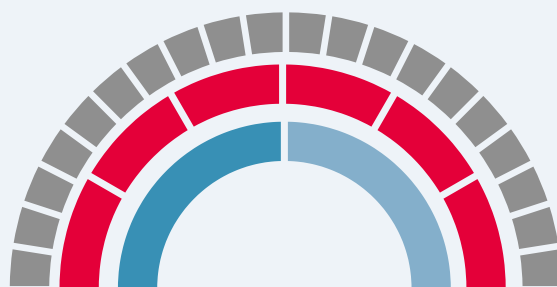
Anne Revaclier,
CA de Satigny
Mario Rodriguez,
Maire de Plan-les-Ouates

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

Bureau (6 membres) :
Nicolas Bongard
Bénédict Fontanet
Alfonso Gomez
Anne Revaclier
Juan-Carlos Torres
Guy Vibourel

Secrétaire du Conseil de
Fondation et du Bureau :
Sandra Imhof Zrioui,
Adjointe du Directeur du Pôle
Juridique de la FTI

STRUCTURE DU CONSEIL DE FONDATION



Conseil de fondation
20 membres

Bureau
6 membres

Comité d'audit
2 membres du Conseil de fondation

Comité d'audit :
Didier Decker
Mario Rodriguez
Président

Réunions en 2022 :
Conseil de fondation : 4
Bureau : 5
Comité d'audit : 2

*Nommé-e en 2022

BÉNÉDICT FONTANET, QUINZE ANNÉES AU SERVICE DE LA FTI

Vice-président du Conseil de fondation à fin 2022, Bénédicte Fontanet y aura siégé durant quinze années. Avocat reconnu, député au Grand Conseil genevois de 1985 à 2001, c'est un point de vue aiguisé sur l'évolution des périmètres industriels genevois qui prend congé du Conseil, après avoir atteint le nombre d'années maximal prévu par la législation cantonale.

Depuis 2007, vous avez pris part à 87 séances du Conseil de fondation et du Bureau. Quel regard portez-vous sur l'évolution de la FTI au cours de cette période ?

Je trouve que la FTI s'est considérablement professionnalisée et qu'elle s'est dotée des moyens et des outils nécessaires à la mise en œuvre des importantes missions qui sont les siennes dans le maintien et le développement du tissu économique et industriel genevois.

Parmi de nombreuses réalisations, laquelle vous rend particulièrement fier ?

D'avoir permis en étroite collaboration avec son président, Monsieur Guy Vibourel, et son directeur général, Monsieur Guillaume Massard, de retrouver une gouvernance pacifiée et d'avoir une vision claire sur le futur de la FTI et les enjeux qui sont les siens pour l'avenir.

Selon vous, quelles sont les trois qualités qui réunissent les membres du Conseil ?

Compétences multiples, complémentarité et solidarité. Je ne résisterai pas à l'envie d'y ajouter l'engagement sans faille de la présidence, de la direction générale et des collaborateurs.

Quels sont les prochains défis majeurs que devra relever la FTI ?

Ils sont principalement au nombre de trois.

- Dans un monde de plus en plus compétitif, maintenir et développer les activités industrielles au sens large à Genève, si possible avec une forte valeur ajoutée.
- Contribuer efficacement à l'attractivité de notre Canton.
- Réussir la transformation urbanistique et économique majeure qui résulte de la mise en place du projet Praille-Acacias-Vernets.

Ces quinze ans au sein du Conseil ont passé presque sans que je m'en aperçoive, vous allez me manquer, bon vent à la FTI !



Bénédicte Fontanet



ÉQUIPE ET PÔLES DE COMPÉTENCES

A FIN 2022, LA FTI COMPTAIT 45 COLLABORATEURS-TRICES (+3 COLLABORATEURS, SOIT +7% PAR RAPPORT À 2021), SOIT 41.15 POSTES DE TRAVAIL ETP (+3 ETP, SOIT +8% PAR RAPPORT À 2021), RÉPARTIS ENTRE LA DIRECTION ET QUATRE PÔLES D'ACTIVITÉS. CETTE STRUCTURE ASSURE UNE GESTION TRANSVERSALE ET MULTIDISCIPLINAIRE DES PROJETS.

En 2022, conformément à la *Feuille de route*, de nouveaux postes ont été créés pour renforcer l'expertise de la FTI dans l'accomplissement de sa mission.

STRUCTURE DES PÔLES

Aménagement (15 personnes) :

- Planification territoriale
- Réalisation d'infrastructures routières et ferroviaires (notamment gestion des fonds dédiés)
- Traitement des autorisations de construire
- Animation des écoParcs et développement durable

Gestion (11 personnes) :

- Finances
- Gérance immobilière
- Informatique et systèmes d'information

Développement et accompagnement des entreprises (7 personnes) :

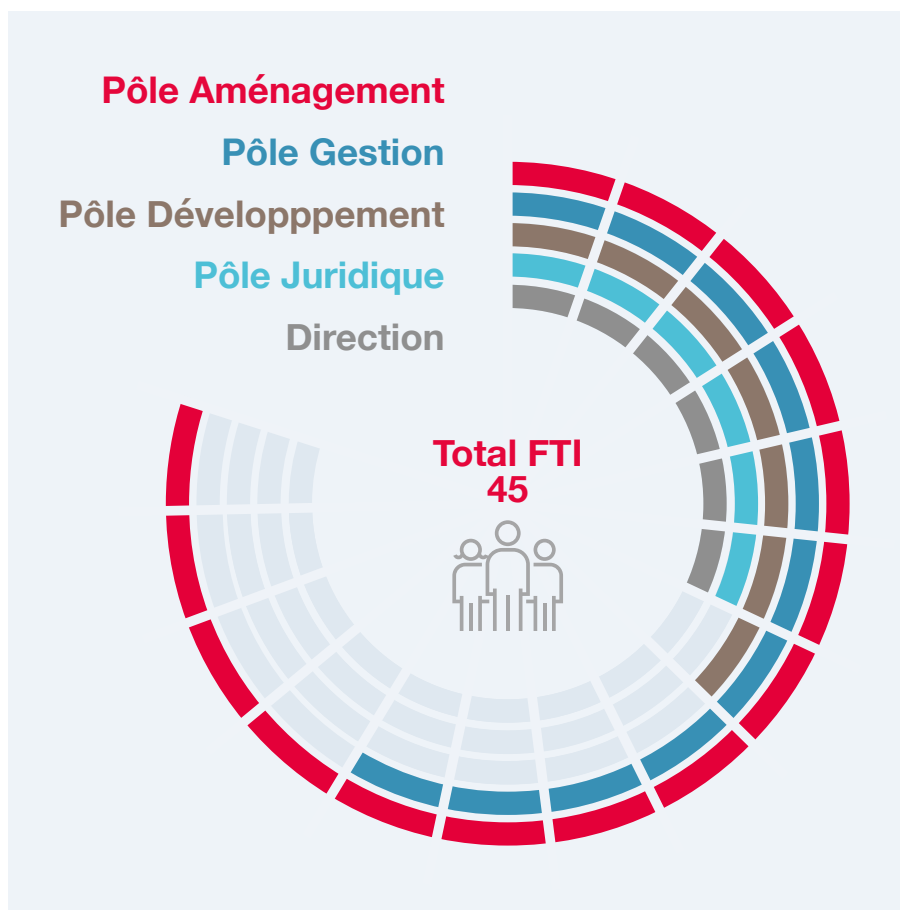
- Implantation et accompagnement des entreprises
- Développement de solutions immobilières

Juridique (6 personnes) :

- Contrats
- Aspects institutionnels et législatifs des activités de la FTI
- Ressources humaines

Direction (6 personnes) :

- Direction générale
- Secrétariat
- Communication





ZIL : métallurgie

NOUVEAUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE FTI

PÔLE DÉVELOPPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES, FLORENT DESCHEPPER, CHEF DE PROJET EN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Qu'avez-vous découvert depuis votre arrivée à la FTI ?

Une structure en pleine croissance et un maillon important de la transition écologique du canton. C'est en effet une organisation au cœur des enjeux de transformation du tissu industriel, qui fait le lien entre développement économique et durabilité. A ce titre, la FTI regroupe des personnes ayant une grande diversité de profils (urbanistes, ingénieurs, juristes, financiers, etc.) et une solide connaissance du tissu économique genevois. J'apprécie aussi le partage des locaux avec la FPAV et la DPAV, qui permet une collaboration efficace.

Quelle sera votre mission, en quelques mots ?

En premier lieu, il s'agira d'acquérir du foncier pour développer de nouvelles pièces urbaines et gérer des projets durables et résilients. Ensuite, accompagner les entreprises dans le cadre de leur implantation ou relocalisation dans des

zones en mutation. Enfin, sur des missions transversales je peux partager mes connaissances en matière d'évaluation de projet d'investissement et de gestion immobilière.

Vous avez travaillé comme analyste en financements immobiliers puis comme gestionnaire pour un fonds immobilier. Les critères de la FTI en matière de développement sont bien différents...

Beaucoup de fonds ne perçoivent la thématique ESG que sous l'angle de la contrainte réglementaire. Ils ont du mal à intégrer des critères qui ne sont pas source de valeur pour les investisseurs. Des organisations comme la FTI mettent les thématiques de l'environnement et du développement durable au cœur de toute réflexion stratégique. C'est un spectre élargi, qui inclut des sujets comme la mobilité et la mutualisation.



Florent Deschepper

PÔLE GESTION, GUILLAUME OTTH, COLLABORATEUR GÉRANCE

Qu'avez-vous découvert depuis votre arrivée à la FTI ?

Une équipe débordante de ressources, qui permet une excellente collaboration et une entraide dans le traitement des différents dossiers et projets. De plus, le cadre de travail est très agréable et les outils mis à disposition sont parfaitement adaptés à nos besoins.

Quelle sera votre mission, en quelques mots ?

Gérer et optimiser le parc immobilier afin de répondre aux exigences de la transition énergétique des bâtiments. Enfin, assurer un développement durable des entreprises, en favorisant une proximité avec nos locataires.

Après avoir été gérant d'immeubles, vous êtes au contact des locataires de la FTI, une «régie» à part. Cela change-t-il votre approche du métier ?

L'approche diffère sur plusieurs points et notamment dans la compréhension des besoins propres aux activités de chaque locataire. Ainsi, nous essayons de proposer la solution la plus adaptée à chacun de nos clients.



Guillaume Otth

PÔLE JURIDIQUE, SYLVIE BUSCAGLIA, JURISTE

Qu'avez-vous découvert depuis votre arrivée à la FTI ?

Tout d'abord les nombreux défis à relever dans les zones industrielles et artisanales. Et pour y répondre, une approche transversale dans le traitement des dossiers, la planification territoriale et le développement urbain. J'ai également découvert la complexité du projet Praille-Acacias-Vernets ! Enfin, en ce qui concerne mes collègues, j'ai rencontré une équipe dynamique et motivée, composée de corps de métiers très variés.

Quelle sera votre mission, en quelques mots ?

Spécialisée en droit de l'immobilier, j'ai pour mission d'appuyer juridiquement les pôles de la FTI dans le développement de différents projets – comme la définition de pièces urbaines, la réalisation d'infrastructures et de nouvelles constructions –, gérer les relations contractuelles de la Fondation concernant son patrimoine foncier – contrats de bail, conventions, contrats de droit de superficie – ainsi que le contentieux.

Titulaire du brevet d'avocate, vous avez travaillé auprès de la CGI. Comment se passe la transition auprès d'un organisme qui pratique davantage le DDP que la PPE ?

Au-delà des constructions juridiques choisies, DDP ou PPE, c'est surtout l'activité exercée en tant que telle qui est différente. Je dirais que l'approche est fondamentalement différente bien que les domaines du droit concernés restent identiques. D'avocate-conseil dans la gestion de dossiers, je suis devenue juriste polyvalente. Le traitement des dossiers au sein de la FTI nécessite des compétences techniques, urbanistiques et juridiques, c'est-à-dire une approche transversale.

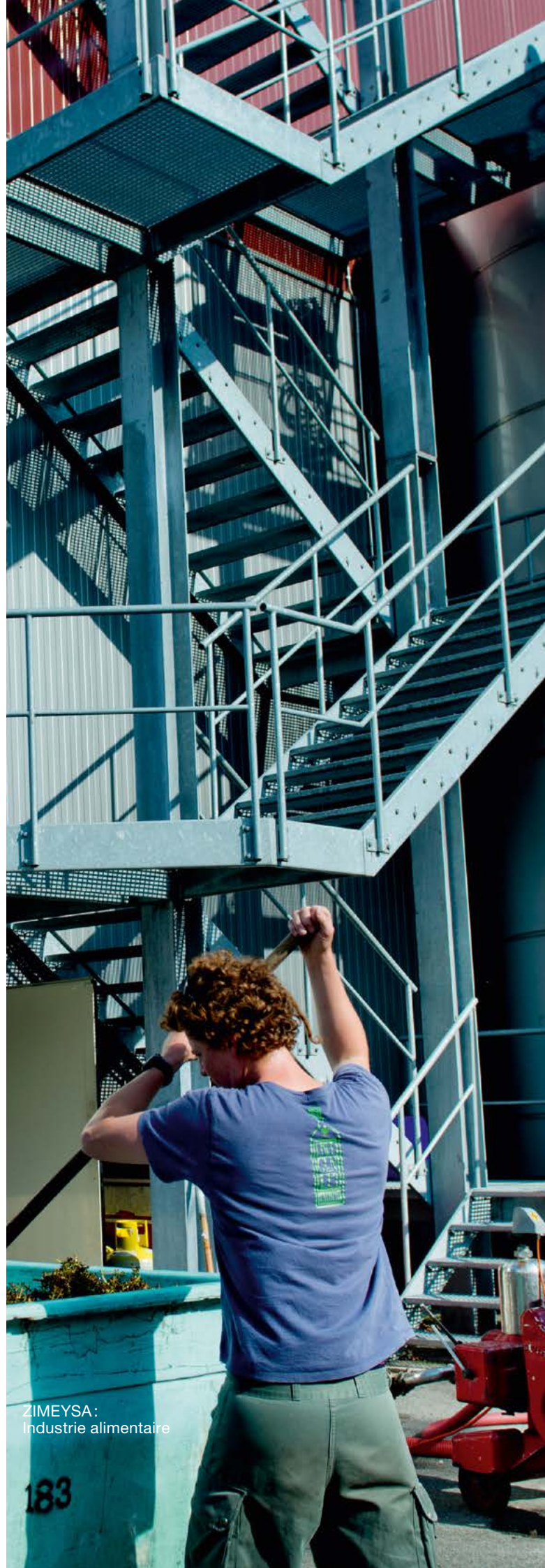


Sylvie Buscaglia

02

Activités

- 23 Entreprises
- 28 Développements
- 32 Territoire
- 36 Développement durable



ZIMEYSA:
Industrie alimentaire

183

NOUVEAU SITE INTERNET: AU SERVICE DES ENTREPRISES ET PARTENAIRES

OUTRE SA NOUVELLE INTERFACE, LE SITE INTERNET DE LA FTI (FTIGE.CH) SE DISTINGUE DÉSORMAIS EN PROPOSANT PLUSIEURS RÉPERTOIRES EN LIGNE ET EN OUVRANT CERTAINES DE SES RUBRIQUES AUX CONTRIBUTIONS EXTERNES.

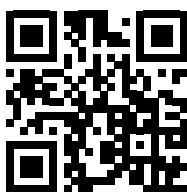
Le site de la FTI se mue en véritable portail des zones industrielles en facilitant l'accès à des données publiques issues du Système d'Information du Territoire à Genève (SITG) et du Répertoire des entreprises du canton de Genève (REG).

Dans ce contexte, un annuaire et une cartographie des entreprises actives au sein des zones industrielles donne accès aux coordonnées de plus de 4600 sociétés classées par secteur d'activité et selon leur localisation. La mise à disposition de ces données répond aux demandes répétées d'utilisateurs des ZI cherchant à favoriser les collaborations de proximité.

Un guichet cartographique apporte également son lot d'informations pour caractériser chaque périmètre industriel (ZI, mobilité, cadastre, affectation, PDZI, etc.).

Fonctionnalités offertes par le nouveau site

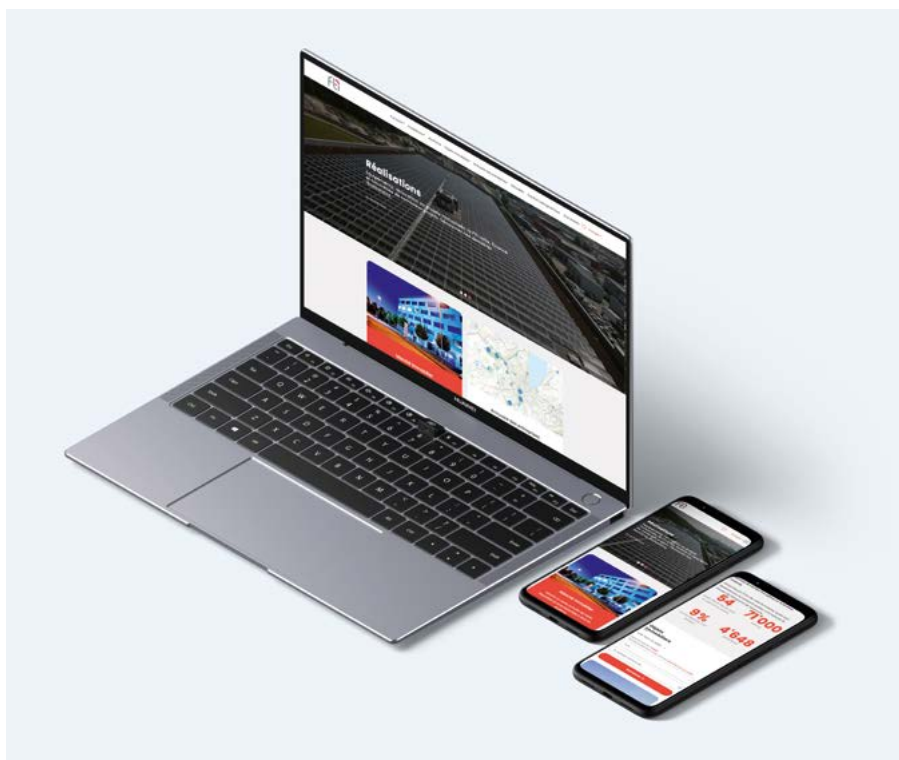
- Publication gratuite d'objets immobiliers
- Annuaire des entreprises en ZI
- Consultation et publication d'actualités
- Guichet cartographique propre aux ZI



www.ftige.ch

Référence des entreprises cherchant à s'implanter en territoire genevois, la FTI agit aussi comme une plateforme immobilière. Une page dédiée entend centraliser tous les objets à vocation industrielle ou artisanale proposés à la location ou à la vente, qu'ils soient ou non commercialisés par la FTI. En effet, n'importe quel propriétaire ou gérant peut déposer gratuitement son annonce (publiée après validation).

Il en va de même de la page Actualités qui, outre les nouvelles de la FTI est ouverte à toute contribution extérieure mais en lien avec la vie des zones industrielles.



OPÉRATEUR URBAIN PRAILLE-ACACIAS-VERNETS: TROIS ENTITÉS, UNE ADRESSE

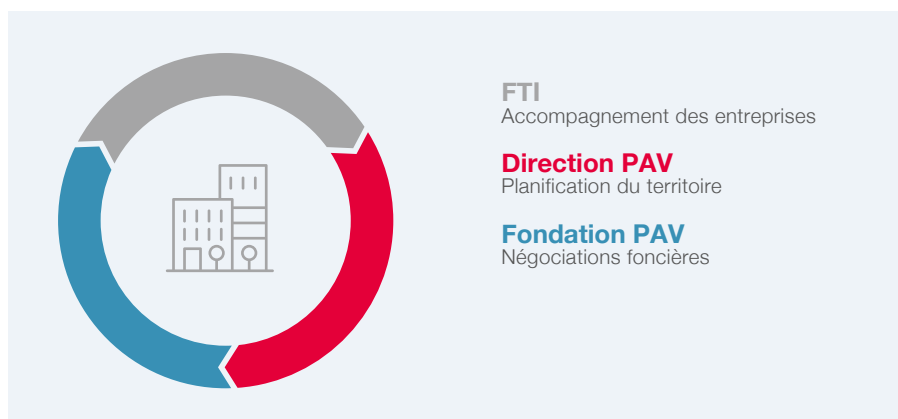
DEPUIS 2022, LA FTI, LA DIRECTION PAV ET LA FONDATION PAV OCCUPENT ENSEMBLE TROIS ÉTAGES DE L'AVENUE DE LA PRAILLE 50 (OÙ ÉTAIENT DÉJÀ INSTALLÉES LA FTI ET LA FPAV) DANS DES ESPACES MUTUALISÉS, PENSÉS POUR FAVORISER LES ÉCHANGES, LES SYNERGIES ET L'ACCUEIL DES PARTENAIRES DE CHAQUE ORGANISATION.

Les locaux ont été officiellement inaugurés le 14 juin 2022, en présence des Conseillers d'État Fabienne Fischer en charge du DEE (pour la FTI) et Antonio Hodgers en charge du DT (pour la Direction PAV et la Fondation PAV) ainsi que quelque 150 invités. Le 15 septembre 2022, les acteurs privés œuvrant au développement de cette mutation urbaine ont pu eux aussi découvrir les lieux.

Les trois entités qui constituent l'opérateur urbain Praille-Acacias-Vernets sont désormais réunis à la même adresse, offrant un gain d'accessibilité à tous les acteurs de ce grand projet.

Les nouveaux locaux privilégient la mutualisation d'espaces communs (salles de réunion et espaces d'échanges). La collaboration s'en trouve facilitée dans une logique de projets.

OPÉRATEUR URBAIN PRAILLE-ACACIAS-VERNETS



« Afin de piloter de manière intégrée l'ambitieux projet de transformation du secteur Praille-Acacias-Vernets, le modèle de l'opérateur urbain, composé de la Direction PAV, de la Fondation PAV et de la FTI, a été choisi. Cette structure favorisera la conduite des projets par les équipes de chaque entité, selon leurs attributions respectives. Partage d'informations, concertation et transversalité, assureront la concrétisation d'un travail collectif, répondant aux attentes des politiques publiques et celles des citoyens genevois. »

De gauche à droite : Robert Cramer - Président de la FPAV, Vinh Dao - Directeur général de la FPAV, Saskia Dufresne - Directrice générale de la Direction PAV, Antonio Hodgers - Conseiller d'État chargé du DT, Fabienne Fischer - Conseillère d'État chargée du DEE, Guy Vibourel - Président de la FTI, Guillaume Massard - Directeur général de la FTI

Les membres de l'opérateur urbain

ÉVÉNEMENT : LA FTI CÉLÈBRE SES 60+2 ANS

LA FTI ENTEND ALLER DAVANTAGE AU-DEVANT DES ENTREPRISES, DE SES CLIENTS ET DE SES PARTENAIRES. ELLE A CONCRÉTISÉ CETTE VOLONTÉ EN RÉUNISSANT PRÈS DE 500 PERSONNES LE TEMPS D'UNE SOIRÉE VISANT À RENFORCER SES LIENS ET INSTAURER UNE DYNAMIQUE DE COLLABORATION.

Jeudi 20 octobre 2022, la FTI a reçu quelque 500 décideuses et décideurs de l'écosystème industriel genevois, issus du service public et du secteur privé. L'événement s'est déroulé à Meyrin, dans une usine actuellement désaffectée sur le point d'être transformée en un pôle de production présageant de nombreux nouveaux emplois.

L'événement a également été l'opportunité d'organiser une table ronde en présence de Fabienne Fischer, Conseillère d'État chargée du Département de l'économie et de l'emploi ainsi que de Laurent Tremblet, Maire de la commune de Meyrin, Doris Maute directrice générale de Mavala SA et Raphaël Rampini, directeur général de Rampini Constructions SA autour du thème *Comment renforcer l'attractivité des zones industrielles*.



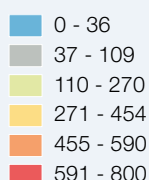
Des invités heureux et détendus.



Fabienne Fischer, entourée de Laurent Tremblet et de Chantal de Senger, modératrice de la table ronde.

ACTIVITÉS DOMINANTES PAR ZONE INDUSTRIELLE

Densité d'emplois m² / ha



Type d'activité du secteur secondaire



Fabrication de machines et d'équipements, mécanique de précision, instruments d'optique



Transports et déménagement



Imprimerie, arts graphiques, designers



Ressources, énergies, recyclage, déchets



Informatique (bureautique, logiciels, internet, télécommunications, etc.)



Industrie chimique



Industries alimentaires, des boissons et du tabac



Autres industries manufacturières (filatures, textiles, matières plastiques, minéraux, cuirs, etc.)



Construction (entrepreneurs, matériaux, équipements)



Commerce de gros



Horlogerie, bijouterie



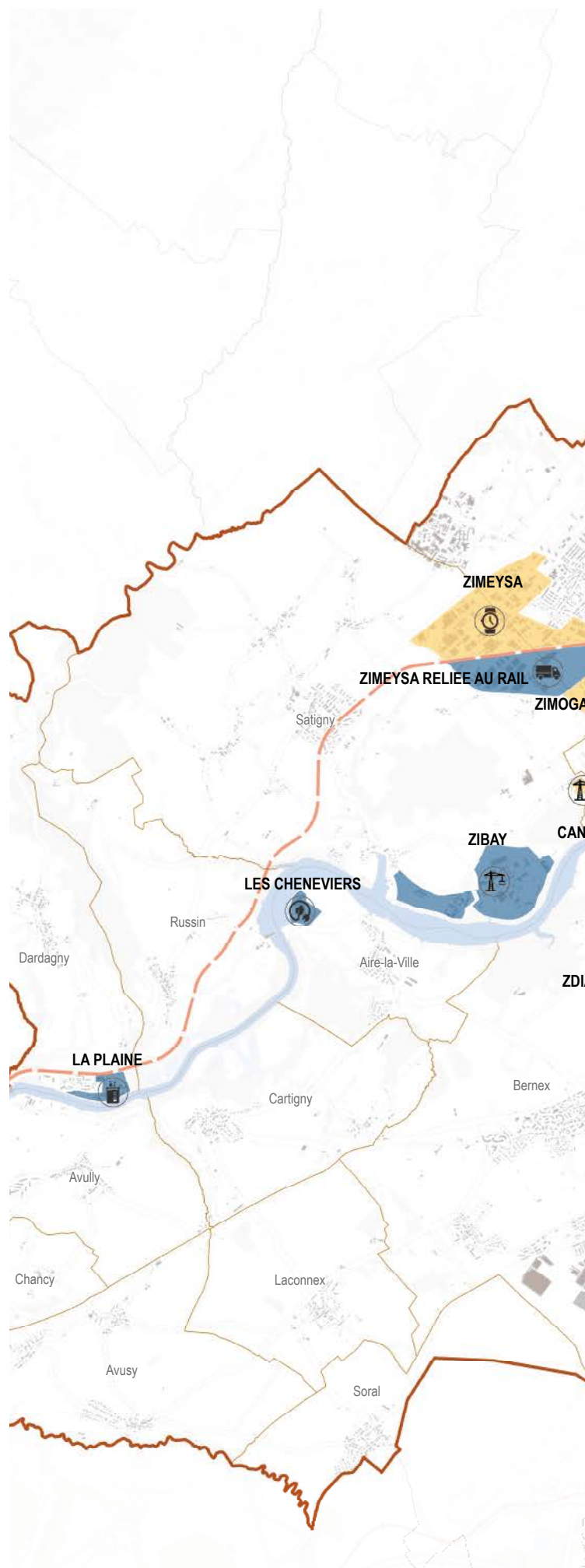
Équipements électriques et électroniques

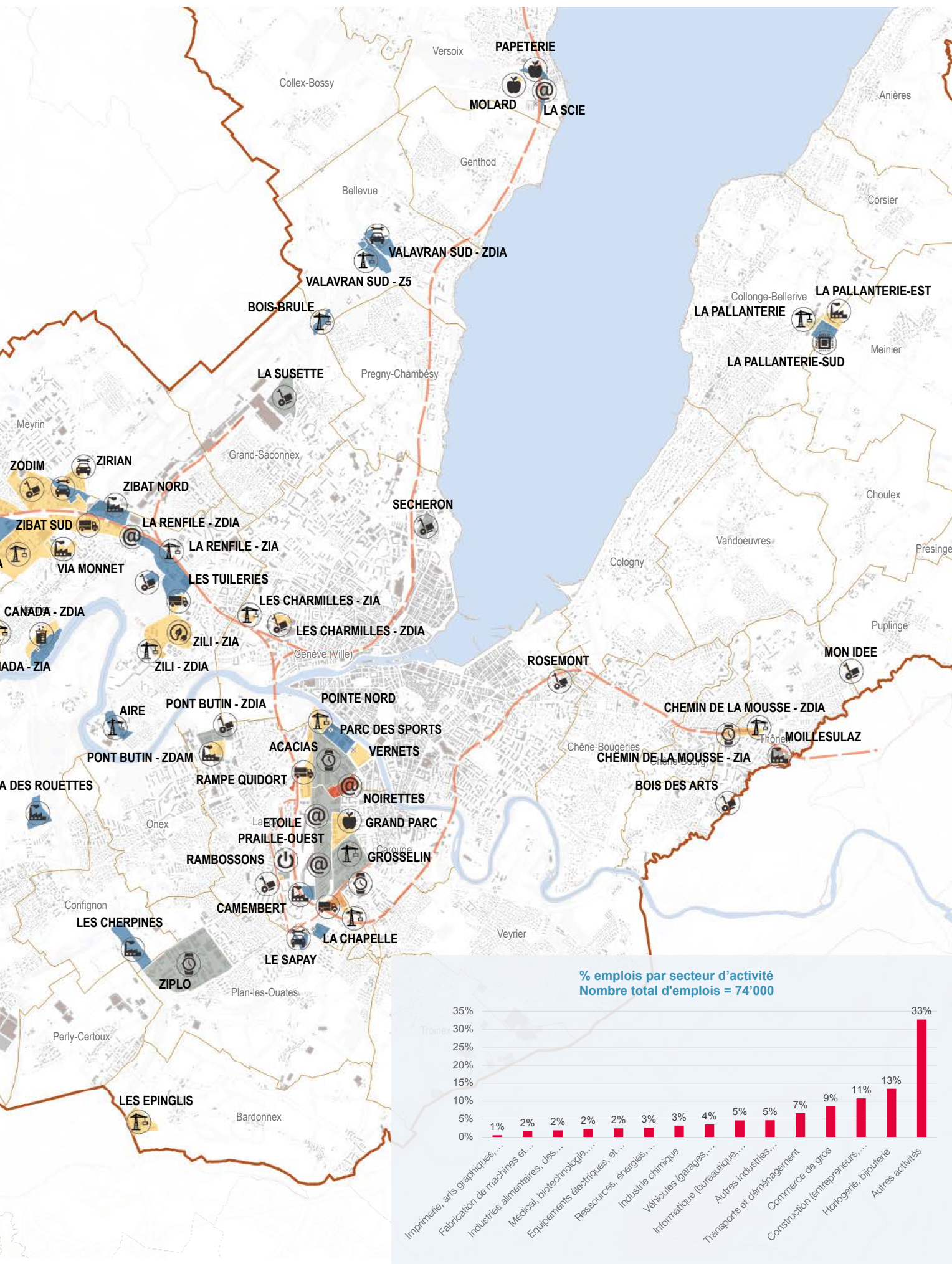


Véhicules (garages, carrosseries, fournitures automobiles, etc.)



Médical, biotechnologie, recherche scientifique et développement





L'ÉCOPARC CHERPINES EN VOIE DE CONCRÉTISATION

AUX CÔTÉS DES COMMUNES ET DU CANTON, LA FTI EST ENGAGÉE DANS LE GRAND PROJET DES CHERPINES, INSCRIT AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL DEPUIS 2001. L'ENJEU: CRÉER UN ÉCOPARC DE 13 HECTARES À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE ZONES RÉSIDENTIELLES.

Situé sur les communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, le périmètre des Cherpines fait partie des dix grands projets prioritaires du *Plan Directeur cantonal 2030* (PDCant 2030). D'ici 2035, il représente la création d'un quartier durable et mixte sur 58 hectares, comptant 3700 logements et 2500 emplois. Sa réalisation vise à offrir des logements en préservant les espaces de nature, en construisant des espaces publics de qualité, en développant la ville des courtes distances et en améliorant la mobilité.

Du plan directeur aux premiers PLQ

Après avoir été approuvé à divers échelons de l'État, le déclassement de parcelles agricoles a été contesté par voie de référendum puis finalement accepté en votation populaire (mai 2011). Depuis, les études menées avec les communes concernées, le Canton, la FTI ainsi que les propriétaires fonciers ont abouti à un plan directeur de quartier en 2013.

Cinq années supplémentaires ont été nécessaires pour établir le premier plan localisé de quartier : adopté en 2018, le PLQ *Le Rolliet* porte sur le secteur est du périmètre dédié à des logements. Il a débouché en 2022 sur les premières demandes d'autorisation de construire. Un autre PLQ dit *Cherpines* est actuellement à l'enquête technique et devrait être approuvé courant 2024.

Du plan directeur de quartier au PDZIA

De son côté, la FTI s'est attelée à l'élaboration d'un Plan directeur de zone industrielle et artisanale (PDZIA) propre au futur écoParc des Cherpines sur le secteur ouest. Un vaste projet de planification transversale, soutenu par un important effort de concertation.

Situé exclusivement sur la commune de Confignon, le futur écoParc des Cherpines s'étendra sur 13 hectares répartis entre plusieurs parcelles adjacentes. Longeant l'autoroute de contournement, sa localisation fait pleinement sens dans la mesure où il constituera une zone de transition entre cet axe routier et les logements.

En adoptant le PDZIA élaboré par la FTI en mai 2018, le Conseil d'État a fait de l'écoParc la deuxième opération du grand projet Cherpines et ouvre la voie à son développement. Un potentiel de 1300 emplois répartis sur plus de 100'000 m² de surface brute de plancher (SBP) destinés aux activités industrielles et artisanales est prévu.



ZDIA des Cherpines

Caractéristiques du PDZIA et infrastructures

Assorti d'un *Règlement directeur* et d'un *Guide de mise en œuvre*, le PDZIA particulièrement détaillé fixe les caractéristiques de ce nouveau quartier d'activités, notamment en termes d'infrastructures, afin de l'insérer au mieux dans son environnement immédiat.

Les infrastructures publiques seront financées par le *Fonds d'équipement* géré par la FTI et les ouvrages communaux liés à la gestion des eaux pluviales et usées par le *Fonds Intercommunal d'Assainissement (FIA)* géré par l'Office Cantonal de l'eau (OCEau). Les principaux aménagements sont les suivants :

- Une nouvelle route d'accès le long de l'auto-route pour éviter le trafic poids lourds à proximité des habitations.
- Des aménagements paysagers constituant un filtre vis-à-vis des futures habitations et offrant des espaces de rencontre aux usagers.
- Une continuité piétonne et cyclable avec le quartier résidentiel et la place des Cherpines, nouvelle centralité urbaine.

En outre, le PDZIA définit également les caractéristiques des futures réalisations :

- Des synergies et une complémentarité avec la ZIPLO, notamment en termes d'énergie et de gestion des déchets.
- Une grande souplesse d'accueil pour de petites, moyennes ou grandes entreprises.
- Des services ou commerces ouverts aux habitants du quartier voisin.

En sa qualité d'écoParc industriel, les collaborations interentreprises ainsi qu'une meilleure utilisation des ressources (mutualisation des parkings, des services, des locaux et de l'énergie) seront favorisées. Une commission associant les propriétaires fonciers, les entreprises, les deux communes concernées, le canton et la FTI a été mise en place en 2022, le dotant d'un organe de gouvernance participative en amont des développements immobiliers. Une première.

Du PDZIA aux pièces urbaines

Le PDZIA prévoit le regroupement des parcelles en trois pièces urbaines afin de coordonner leur développement et favoriser les synergies. Dans un premier temps, le développement sera concentré sur la première d'entre elles, *Cherpines Sud* (PU 1A), insérée entre la Route de Base et le Chemin des Longues-Rasses.

Elle regroupe quatre parcelles et fait l'objet d'une *Convention de mise en œuvre de pièce urbaine* signée en septembre 2022 entre les propriétaires et futurs superficiaires réunis à l'initiative de la FTI. Trait d'union entre le plan directeur et les demandes d'autorisation de construire, la Convention inclut une image directrice de la pièce urbaine et mentionne les infrastructures mutualisées prévues, les responsabilités en termes de construction ainsi que la répartition du financement.

Des pièces urbaines aux projets immobiliers

La *Convention de mise en œuvre* relative à la pièce urbaine 1A prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments à destination d'activités artisanales et industrielles dont le développement se déroulera en deux étapes.

Tout d'abord, une coopérative immobilière artisanale est prévue sur les parcelles 10'144 et 10'158 (propriétés de la FTI et de M. Barro) pour y loger la menuiserie Barro & Cie SA ainsi que d'autres entreprises du secteur du bois actuellement sises au PAV qui, suite au changement d'affectation de ce périmètre, cherchent un nouveau site répondant à leurs exigences. En outre, le déménagement de la menuiserie Barro – actuellement installée à Carouge (Fontenette) – permettra de lancer un projet immobilier qui prévoit une centaine de logements neufs.

Ces parcelles accueilleront également le nouveau site de production de la société Mavala SA, spécialiste internationale des produits de soins et de beauté. Active dans le secteur Praille-Acacias-Vernets, son déménagement est le fruit de négociations et discussions constructives, qui lui permettront un redimensionnement de son outil de production sur le nouveau site de Confignon. Les parcelles 10'157 et 10'146 seront quant à elles développées dans un second temps.

Prochaines étapes

La réalisation des infrastructures de la pièce urbaine *Cherpines Sud* a fait l'objet d'un appel d'offre public à fin 2022 et le groupement d'entreprises répondant au mieux aux enjeux sera désigné durant le premier trimestre 2023. Pour les guider, une étude préliminaire a établi les principes d'aménagement du futur écoParc – en termes de contraintes foncières, d'aménagements, d'assainissement (gestion des eaux pluviales et usées) et de nivellement (remodelage topographique et gestion des sols) – auxquels s'ajoutent un phasage de mise en œuvre.

Plus que le simple équipement d'une nouvelle zone industrielle, le projet d'infrastructures et d'aménagement général du périmètre devra concrétiser les ambitions de l'écoParc :

- Être attractif pour une large gamme d'entreprises, avec la mise en commun d'instruments pour les plus petites d'entre elles ; offrir un cadre de vie professionnel de grande qualité et minimiser les coûts des services aux entreprises.

- Valoriser l'espace public, par exemple au travers d'un espace de création de « liens » entre usagers.
- Mettre en œuvre les principes de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire (optimiser les flux d'énergie, valoriser les rejets thermiques et les déchets pour en faire une ressource énergétique).
- Diminuer les surfaces de voirie (utilisation du sol, perméabilité, etc.) et permettre aux entreprises de faire des économies d'espace (mutualisation du stationnement).
- Réduire le trafic et la demande de stationnement, renforcer l'attractivité des modes de déplacement doux et des transports publics ; minimiser les coûts de déplacement des employés et de transport de marchandises.

Objectif 2023 : déposer les demandes d'autorisation de construire pour la réalisation des infrastructures relatives à cette première phase de développement.

ELISABETH GABUS-THORENS, CONSEILLÈRE ADMINISTRATIVE DE CONFIGNON, EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Vous figurez désormais parmi les communes concernées par les périmètres industriels. Y avait-il des appréhensions ?

L'implantation d'une nouvelle zone industrielle n'est pas banale, d'autant qu'elle jouxtera un quartier d'habitations : la Commune a le souci de favoriser la transition entre les deux zones et d'assurer leur compatibilité. La ZI est de taille modeste, il conviendra d'en tirer le meilleur parti : nous sommes rassurés que la FTI partage nos objectifs de construction d'une ZI de qualité, verte et dotée d'un plan de mobilité maîtrisée. Des appréhensions subsistent quant à la garantie que le choix des futures implantations soit porté vers des entreprises à haute valeur ajoutée afin d'assurer un apport financier indispensable.

Sur l'ensemble du projet Cherpines, quels sont les enjeux défendus par la Commune ?

La réalisation d'un tissu industriel de qualité et intégré à l'environnement naturel sensible des bords de l'Aire, nécessite une démarche proactive

de la FTI et des autorités communales. Le dialogue est essentiel entre la Commune, la FTI, les propriétaires et les entreprises souhaitant s'implanter ici, afin d'empêcher des acquisitions contraires à la mise en valeur de la zone. Des synergies pourront être envisagées avec la ZIPL, située à proximité.

Comment s'est déroulée la collaboration avec la FTI ?

Bien, même si nous regrettons de ne pas avoir pu échanger en amont sur certaines acquisitions foncières. La création d'une pré-commission écoParc aux Cherpines a permis le lancement d'un appel d'offre de mise en valeur de la ZI, afin d'étudier la typologie des entreprises susceptibles de s'y installer. Nous sommes satisfaits des synergies et des objectifs communs trouvés avec la FTI.



Elisabeth Gabus-Thorens

JEAN-LUC BARRO, ADMINISTRATEUR DE BARRO & CIE SA

Comment avez-vous développé ce projet aux Cherpines ?

Notre entreprise a été créée à Carouge il y a quasi 140 ans. D'abord à la place du Temple, elle s'est installée à la Fontenette dans les années 60. A l'époque, il s'agissait d'une zone inexploitée qui, au fil des décennies, est devenue un véritable quartier. Il s'est construit autour de nous : notre présence ici n'a plus de raison d'être et il est normal que nous déménagions. Nous libérerons ainsi une enclave d'environ 3500m² au milieu d'une zone d'habitation... Plus vite nous le ferons, plus vite des logements seront construits à la place de nos ateliers et plus vite nous aurons de nouveaux locaux, plus vite l'entreprise gagnera en efficacité.

Après quinze ans de recherches - et plusieurs pistes qui ne se sont pas concrétisées - nous avons identifié la parcelle idéale aux Cherpines. Avec les conseils de la FTI, nous avons pu acquérir le foncier et élaborer un concept viable répondant à une demande visant à dynamiser le projet en coopérative.

Le principe d'une coopérative industrielle est original. Qu'est-ce qui vous a amené à privilégier cette solution ?

L'idée de la coopérative n'est pas de maximiser le profit, c'est une approche qui va bien au-delà. En tant qu'entrepreneur je connais la situation de nombreux artisans qui recherchent des surfaces de travail à des prix abordables. Ensuite, le modèle coopératif a permis de fédérer les partenaires pour financer le projet et constitue un levier efficace pour serrer les prix de location. Enfin, le modèle nous a permis de convaincre les propriétaires de la parcelle, regroupés au sein d'une succession : nous respectons ainsi les volontés de leur grand-père.

Quelles étapes restent à franchir avant l'inauguration de vos nouveaux locaux ? Comment vont-ils influencer votre façon de travailler ?

La FTI a créé la pièce urbaine en tenant compte des développements futurs des parcelles adjacentes et de l'implantation de Mavala. Le partenaire financier du projet a été désigné, le montant des parts sociales a été fixé au plus bas et la coopérative croule sous les demandes. Nous visons un dépôt des demandes d'autorisation au printemps 2023 et tablons sur une installation à l'horizon 2026.

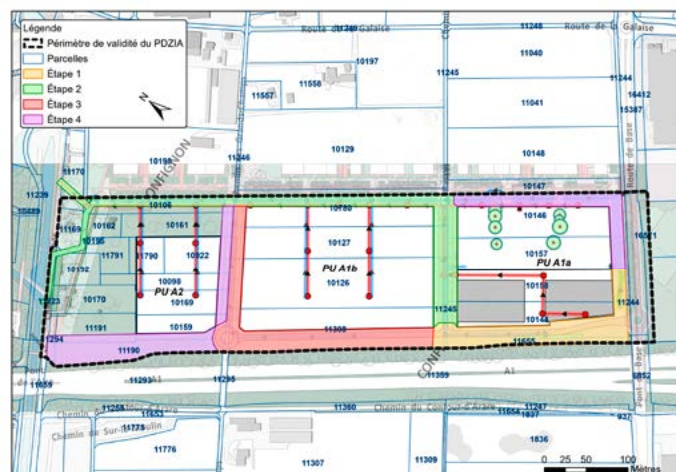
En ce qui concerne Barro & Cie SA, nous sommes partis d'une feuille blanche afin de créer le site idéal pour notre équipe de 67 personnes. Le principal changement sera de travailler sur plusieurs niveaux, avec des monte-charges. De même, nous allons collaborer avec d'autres artisans du bois et du second œuvre au sein de la coopérative et prévoyons de mutualiser des équipements. Chaque spécialité sera ainsi valorisée.



Jean-Luc Barro



<https://www.ge.ch/document/plan-directeur-zone-industrielle-artisanale-ecoparc-industriel-cherpines-confignon-plan-ouates>



La ZDIA des Cherpines

PRAILLE-OUEST : PREMIER PLQ ÉLABORÉ PAR LA FTI

DANS LA MOSAÏQUE DE SECTEURS QUI CONSTITUENT LE PROJET PAV, PRAILLE-OUEST EST UNIQUE DANS LA MESURE OÙ IL EST LE SEUL À ÊTRE MAJORITAIREMENT DÉDIÉ À DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES. À CE TITRE, L'ÉLABORATION DE SON PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ) A ÉTÉ CONFÉ À LA FTI – UNE PREMIÈRE !

Longeant la route des Jeunes, le secteur *Praille-Ouest* représente une surface de 23 hectares, soit 16% de l'ensemble du PAV ; il se distingue par la présence de plus de 16 km de voies ferroviaires et un accès immédiat à l'autoroute de contournement. Classé en zone de développement 2 (ZD2), il est appelé à accueillir une forte densité d'activités du secteur secondaire.

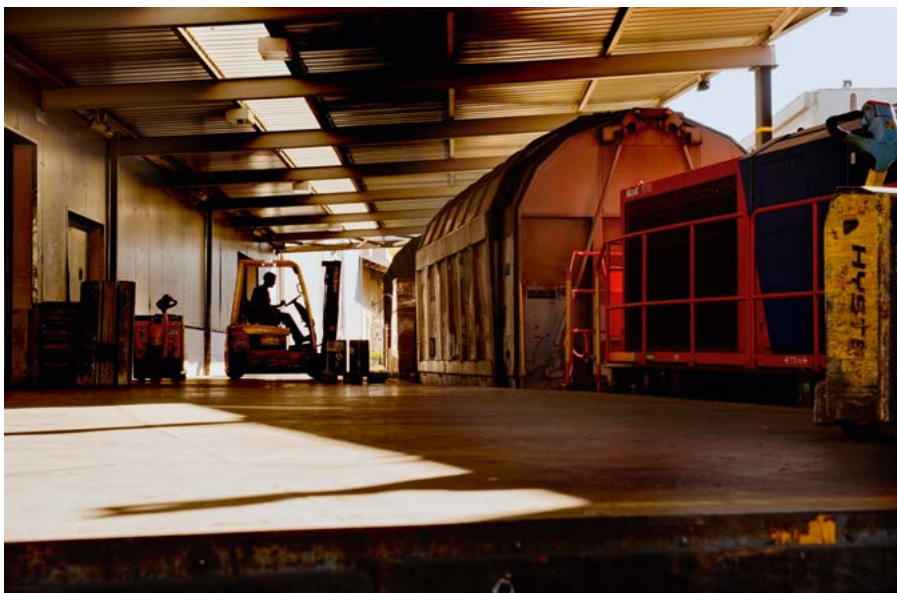
Alors que la FTI maîtrise 100% du foncier sur ce secteur, sous la forme de droits de superficie, l'élaboration du PLQ *Praille-Ouest* lui a été confiée, en co-pilotage avec la Direction PAV. Si la Fondation est régulièrement appelée à l'élaboration de plans d'affectation ou d'images directrices, recevoir la mission de valoriser un secteur, qui plus est dans le cadre du projet *Praille-Acacias-Vernets*, est une première.

Le processus lancé en 2016 déjà s'est adapté aux projets connexes du PAV (Grosselin, Etoile, Route des Jeunes, etc.) pour optimiser son intégration. Ainsi, l'image directrice initiale a été modélisée et actualisée par étapes, afin de constituer une réponse adaptée aux enjeux identifiés de l'approvisionnement, désapprovisionnement et de l'entretien du centre urbain et des futurs développements du projet PAV. Il représente également le résultat d'une co-production : des ateliers participatifs ont été organisés avec plusieurs mandataires (ingénieurs, urbanistes, architectes) autour des thèmes mobilité, infrastructures, espaces publics et emplois.

En s'appuyant sur la nécessaire densification du secteur, les éléments structurant du futur PLQ sont les suivants :

- Porte d'entrée et de sortie logistique de la ville de demain : un secteur périphérique devient central.
- Activités privilégiées : proche de la ville, les activités accueillies sont appelées à participer à l'entretien de la ville des bâtiments, des espaces publics, etc.
- Logistique : par son emplacement, le secteur est destiné à jouer un rôle dans l'approvisionnement et le désapprovisionnement de la ville.

Un pôle logistique de 40'000m² sur plusieurs niveaux servira de centre de distribution urbaine. Il s'appuiera sur les installations ferroviaires en place appelées à être optimisées et modernisées. En cherchant à renforcer son usage, il sera question de diminuer les flux routiers et participer à la décarbonation des transports.



Logistique ferroviaire à la Praille

MAXIME SHABI, URBANISTE

Vous avez intégré le Pôle aménagement de la FTI le 1^{er} juillet 2022 et vous travaillez plus particulièrement sur la planification de Praille-Ouest. Quelle est l'approche urbanistique de ce secteur ?

Nous cherchons à coordonner et intégrer plusieurs caractéristiques propres au secteur. De manière générale, il est question de densifier vers l'intérieur de la ville et de maintenir la fonctionnalité du secteur. Une réponse consiste à privilégier la superposition des activités, par étagement. Et si nous prenons un peu de hauteur, il devient évident que ce quartier industriel ne sera plus périphérique : il doit désormais cohabiter avec des quartiers résidentiels. De fait, le dialogue et la mise en résonance avec les quartiers environnants et des éléments clés comme le projet Grand-Parc ou la mise à ciel ouvert de la Drize sont fondamentales.

Le PLQ s'insère dans le projet Praille-Acacias-Vernets. En quoi sera-t-il une pièce de ce grand puzzle ?

Le PLQ donnera une orientation au développement du quartier et complètera le tableau que constitue le PAV. Il apportera des éléments contribuant à une lecture globale et à différentes échelles : quartier, ville, canton. Simultanément, il aura pour fonction de fédérer la population autour d'une vision validée du futur secteur, dans la mesure où il établit les jalons et règlements de son développement à venir.

Quelle sera la prochaine étape ?

Après avoir formalisé notre image directrice en PLQ, nous devrons le soumettre et le faire adopter par différents organes : services cantonaux, Conseils municipaux, Conseil d'État et population. Ensuite, il s'agira d'accompagner les acteurs de terrain dans la réalisation des projets.



Maxime Shabi



Secteur Praille-Ouest

ÉLIGIBILITÉ DES ENTREPRISES EN ZI: ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE EN CONSULTATION

DEPUIS SA CRÉATION, LA FTI A POUR MISSION D'INSTALLER ET D'ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISES ADMISSIBLES EN ZONES INDUSTRIELLES. POUR DÉFINIR LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ, ELLE S'APPUIE SUR UN CADRE RÉGLEMENTAIRE QUI A FAIT L'OBJET EN 2022 D'UNE MISE À JOUR APPROFONDIE.

La FTI motive ses choix en se référant à la LZIAM* qui encadre l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel et artisanal ainsi qu'au RAZIDI** qui fixe les conditions d'éligibilité des entreprises en ZI.

À bien des égards, les lignes directrices et le degré de détail de ce dernier ne reflètent plus les réalités du terrain. Aussi, sa révision nécessaire a constitué un important chantier mené par le Pôle Juridique de la FTI, en collaboration étroite avec l'Office de l'urbanisme, l'Office des autorisations de construire ainsi que la Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation. En consultation, sa nouvelle mouture s'adapte aux besoins de l'économie et aux différents types d'activités présentes dans les ZI.

Des lieux de travail et de vie

Le premier article du RAZIDI stipule que « dans les zones industrielles ou de développement industriel, les surfaces brutes de plancher sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique ». En d'autres termes, la haute technologie est assimilée au secteur secondaire.

De même, les entreprises peuvent dédier une partie de leurs surfaces à de l'activité non industrielle, notamment administrative, nécessaire au déploiement de leurs activités principales de production. La formation peut également être admissible en ZI, si elle est directement liée aux activités secondaires éligibles.

Des dérogations sont toutefois prévues. Les activités de service (tertiaire) peuvent s'y installer si elles fournissent des services utiles aux usagers des zones industrielles (collaborateurs, clients, fournisseurs par exemple) ou si elles induisent par leur présence une diminution du trafic ou participent au bien-être des utilisateurs de la zone. Il en va de même pour les espaces dédiés à la formation et aux activités culturelles, éligibles sous condition.

** Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes*

*** Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes*

Un formulaire de contact dédié aux demandes de dérogation est désormais en ligne sous :



www.ftige.ch/eligibilite-des-activites



ZIMEYSA: food truck

ADAPTATION ET ACCÉLÉRATION DE LA STRATÉGIE ÉCOPARC

UNE NOUVELLE STRATÉGIE TENANT COMPTE DE L'EXPÉRIENCE ACQUISE ET DES ENJEUX À VENIR VA ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION DES ZONES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES: TOUTES RÉPONDONT AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCOPARC À L'HORIZON 2030, CONFORMÉMENT AUX LIGNES DIRECTRICES DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS 2020-2024.

Concept d'aménagement et de gouvernance, l'écoParc répond aux défis posés par l'exiguïté du territoire cantonal. Depuis 2015, ce concept a été déployé sur trois zones (ZIBAY à Satigny, ZIPLO à Plan-les-Ouates et ZIRIAN à Meyrin) en visant trois objectifs :

- Accompagner la mutation du territoire industriel et de ses entreprises.
- Répondre à l'introduction en 2012 de la notion d'écologie industrielle dans la constitution cantonale.
- Mettre en œuvre l'écologie industrielle selon la LFTI.

Concrètement, il vise une meilleure utilisation des fonciers en optimisant les infrastructures, les équipements ou les ressources et incite les entreprises à travailler ensemble dans le cadre de services ou d'infrastructures mutualisées.

Accélérer la transition des ZI

Ces trois périmètres pionniers ont démontré la valeur ajoutée du concept qui, depuis, a atteint sa pleine maturité. En 2022, une stratégie visant son déploiement à d'autres zones ainsi que le déploiement de projets de transition énergétique et écologique transversaux a été adoptée. Une approche plus efficiente, dynamique et fédératrice applicable à l'ensemble des ZI du canton : alors que les questions de gouvernance sont acquises, la nouvelle stratégie place le développement durable au cœur des actions et répond aux ambitions de la COB 2020-24 qui vise à accélérer la transition des ZI. En 2024, au moins 50% des surfaces en ZI devront disposer d'un organe de gouvernance participative, régies selon le concept écoParc (21% à fin 2022).

Enjeu : prioriser les actions

La nouvelle stratégie est adossée à un agenda prévisionnel qui couvre plusieurs axes.

- **Création de nouvelles commissions écoParcs** dès T3 2022
Développement de quatre commissions dans la ZIMEYSAVER et d'une pré-commission aux Cherpines.
- **Déploiement d'un portefeuille de projets écoParc – Bilan de la période 2015 - 2022** T3 2022 – T3 2023
Structuration des projets existants et outil de suivi (système d'indicateurs).
- **Déploiement d'un portefeuille de projets écoParc – Actions et projets de durabilité** T3 2022 – T4 2025 selon projet
 1. Chiffrer le potentiel photovoltaïque de l'ensemble des toitures et des DDP FTI, favoriser des projets sur cette base.
 2. Introduire les critères de durabilité dans les contrats de droit de superficie.
 3. Étude smart city et infrastructure énergétique. Identifier les usages sur une ZI, mise en œuvre d'une boucle d'anergie.
 4. Mandat d'études parallèles « réemploi » sur un site à définir. Recours au béton recyclé, construction 100% matériaux réutilisés.
 5. Partage d'expérience sur les plateformes Genie.ch et éco21 des SIG. Prototypage et mise en œuvre d'actions d'économie circulaire dans les ZI.
- **Stratégie et outils de communication** dès T3 2022.



Delphine Louillet

« Concrètement, il est question de favoriser et accélérer les initiatives durables, la FTI agissant comme force de proposition et porteuse de projets. Le partage d'expériences ainsi que la mesure des actions et des progrès accomplis seront centraux. En outre, une cellule durabilité transverse sera créée au sein de la Fondation. »

Delphine Louillet,
référente écoParc

Gouvernance
participative

Stratégie
d'implantation

Mutualisation
& Coopérations

Qualité
de vie

Bâti à faible
impact

Cinq piliers écoParcs

Liés par un dénominateur commun : le développement durable.

LA FTI REJOINT L'INITIATIVE DE LA CONFÉDÉRATION EXEMPLARITÉ ÉNERGIE ET CLIMAT

EN SEPTEMBRE 2022, SEPT NOUVELLES INSTITUTIONS DU CANTON DE GENÈVE DONT LA FTI ONT REJOINT L'INITIATIVE DE LA CONFÉDÉRATION EXEMPLARITÉ ÉNERGIE ET CLIMAT. OBJECTIF : STIMULER L'EXEMPLARITÉ DU SECTEUR PUBLIC, ÉTATIQUE ET PARAPUBLIC EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DE LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.

L'initiative *Exemplarité Énergie et Climat* a été lancée en 2013. Elle s'adresse aux principaux fournisseurs de prestations publiques et les engage à agir de manière novatrice dans le domaine de l'énergie. En signant une déclaration d'intention, chaque acteur qui rejoint ce programme participe aux objectifs de la *Stratégie énergétique 2050* et s'engage à contribuer à la mise en œuvre de l'accord de Paris sur le climat.

Alors que SIG, Genève Aéroport et Skyguide participent à l'initiative depuis plusieurs années, Genève confirme son ambition environnementale en devenant le premier canton à engager sept institutions supplémentaires : la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP), la HES-SO Genève, l'Hospice Général, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), l'Office cantonal des Bâtiments (OCBA) et les Transports publics genevois (TPG).

Des objectifs concrets pour 2030

Dans le cadre d'*Exemplarité Énergie et Climat*, ces institutions s'engagent à poursuivre des objectifs en matière d'efficacité énergétique, d'accroissement de la part d'énergies renouvelables et de production d'électricité verte. A cela s'ajoute la mise en œuvre de quinze mesures communes dans les trois domaines clés de la gestion, de l'approvisionnement et de l'exploitation. Celles-ci peuvent être complétées par des mesures spécifiques propres à chaque acteur.

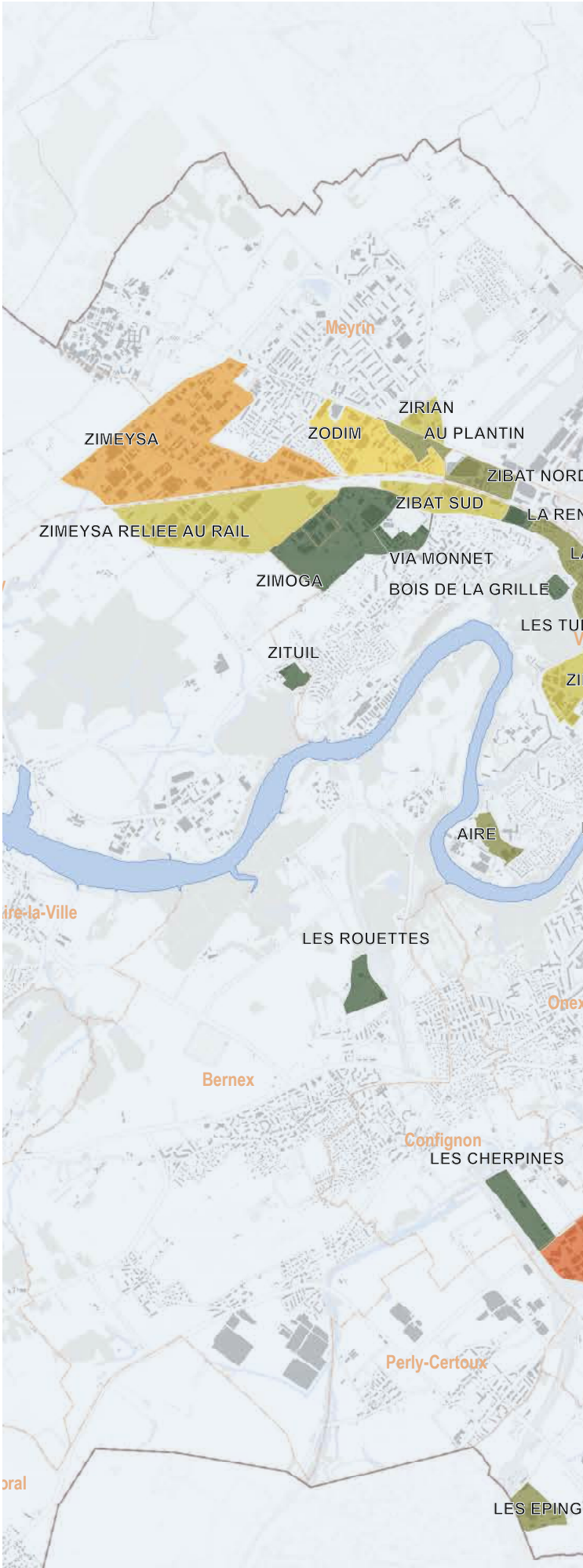
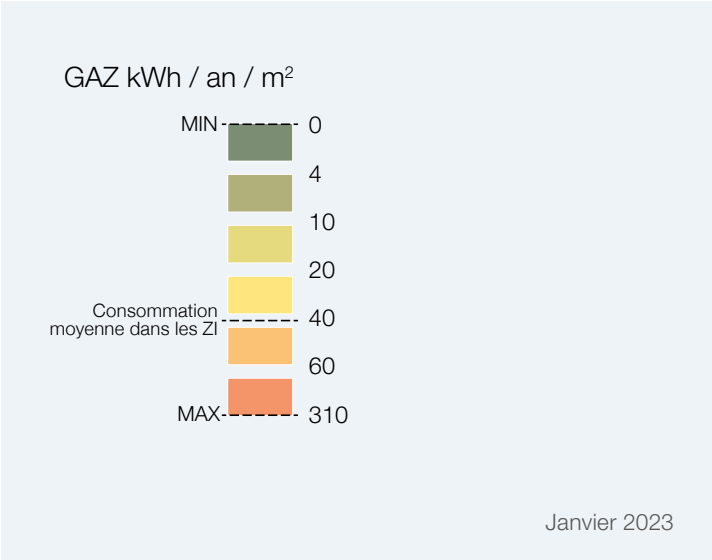
Chaque institution publie annuellement, en toute transparence, sa progression dans l'atteinte des objectifs fixés à l'horizon 2030 et partage son expérience afin de favoriser l'émergence rapide des meilleures solutions au bénéfice de tous. A ce titre, le *Rapport Énergie et climat* est accessible sur le site internet de l'initiative.

La mise en œuvre des objectifs et des indicateurs de suivi est actuellement en cours. La FTI s'engage à publier ses objectifs et sa progression pour la première fois dans son prochain rapport d'activités.

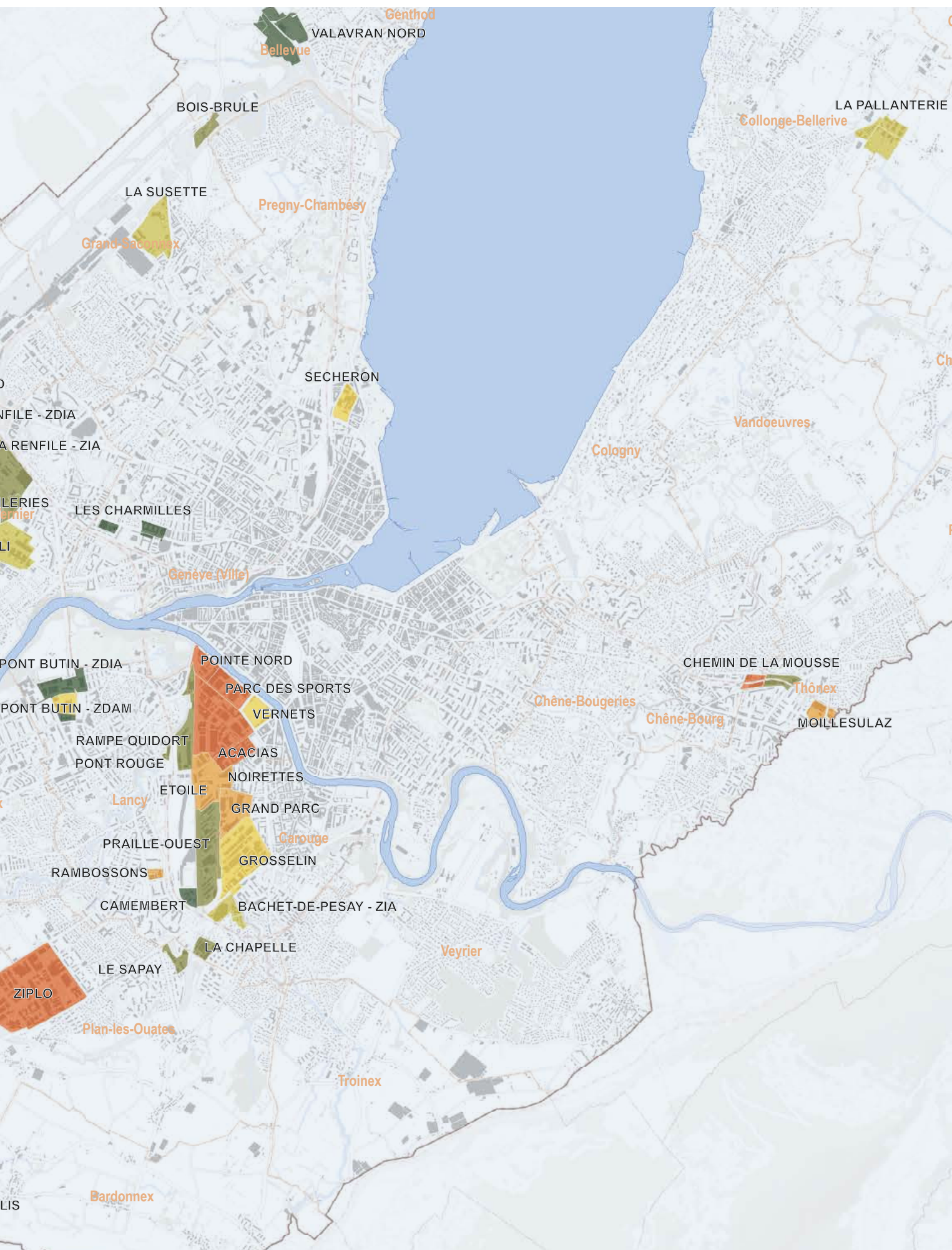


<https://www.vorbild-energie-klima.admin.ch/vbe/fr/home/monitoring/rapport-energie-et-climat-2021.html>

CONSOMMATION DE GAZ DANS LES ZONES INDUSTRIELLES



1 : 50'000



PREMIÈRE ÉDITION DU DÉFI FTI

**APPEL À L'INNOVATION DANS LES ZONES INDUSTRIELLES :
LA FTI MET AU DÉFI DE PRÉSENTER UNE RÉALISATION OU UN
PROJET OPTIMISANT LA PRODUCTION, LA TRANSFORMATION
OU L'UTILISATION D'UNE RESSOURCE DANS UN PROCESSUS,
UNE INFRASTRUCTURE OU UN BÂTIMENT.**

Dans le cadre de la mission d'accompagnement des entreprises que lui a confiée l'État, la FTI est aussi chargée de mettre en œuvre les principes d'écologie industrielle et de soutenir la construction de bâtiments neutres en CO₂. Pour ce faire, elle s'appuie notamment sur l'article 161 de la Constitution genevoise qui prévoit une politique de réduction à la source des déchets, particulièrement ceux qui sont les plus dommageables pour l'environnement, ainsi que sur la *Convention d'objectifs 2020-2024* qui prévoit le respect des principes d'écologie industrielle.

C'est dans cette perspective que le Défi FTI, annoncé officiellement lors de la soirée d'octobre 2022, a pris forme. Pour sa première édition, il portera sur l'optimisation de la performance énergétique.

Soutenir les projets, récompenser les réalisations

La FTI veut encourager toute initiative entrepreneuriale visant notamment à adapter les processus de fabrication et à moderniser les outils de production, à mutualiser les installations, les équipements ou les infrastructures, à contribuer à un bâti à faible impact énergétique et/ou à optimiser l'utilisation des ressources naturelles à disposition.

Le défi est lancé : en mettant les organisations impliquées dans l'industrie et l'artisanat au défi de présenter des projets ou des réalisations s'inscrivant dans un développement plus durable, la FTI soutient la transition écologique et contribue à l'émergence de solutions concrètes et créatives d'amélioration.

Le prix sont répartis en deux catégories : la première vise à soutenir la concrétisation de projets alors que la seconde récompense des réalisations exemplaires.

Thème 2023 : optimisation de la performance énergétique

Le calendrier détaillé ainsi que les conditions de participation sont en ligne sous :

www.ftige.ch/le_defi



03

Finances

- 42 Rapport de l'organe de révision
- 44 Bilan
- 45 Résultat net de l'exercice
- 46 Flux de trésorerie
- 47 Mouvements des capitaux propres



ZIMEYSA
citernes industrielles

Rapport de l'organe de révision

au Conseil d'État et au Conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Carouge

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le résultat net et le résultat global pour l'exercice clos à cette date ainsi que le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont en conformes aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA- CH) ainsi qu'aux International Standard Auditing. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS), aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse, aux NA-CH et aux International Standard Auditing permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse, aux NA-CH et aux International Standards on Auditing, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation ou à leurs commissions compétentes, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 83b, al. 3, CC en relation avec l'art 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA



Marcello Stimato

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Vladimir Berchot

Genève, le 7 mars 2023

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le bilan, le résultat net, le résultat global de l'exercice, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe

BILAN 2022 (CHF)

	2022	2021
Actif		
Immeubles de placement	637'468'519	599'291'690
Immobilisations corporelles	22'096'124	17'560'213
Immobilisations en cours de réalisation	6'862'225	4'466'206
Immobilisations incorporelles	324'862	277'250
Immobilisations financières	8'745'638	4'251'018
Participations	5'923'174	–
Total de l'actif non circulant	681'420'542	625'846'377
Débiteurs mandats de gestion et divers	5'277'793	2'149'984
Comptes de régularisation actifs	491'622	727'102
Liquidités et équivalents de liquidités	22'385'717	34'566'075
Total de l'actif circulant	28'155'132	37'443'161
Total de l'actif	709'575'674	663'289'538
Passif		
Capital statutaire	47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires	231'528'953	214'323'581
Résultat net cumulé	165'241'657	123'456'794
Total des capitaux propres	444'116'544	385'126'309
Engagements bancaires	223'875'789	223'955'790
Engagements de prévoyance	6'679'034	13'575'286
Provisions	152'575	152'575
Dettes locatives	2'129'331	356'117
Comptes de régularisation passifs	90'278	2'256'946
Instruments financiers	9'155'402	10'530'330
Total des capitaux étrangers à long terme	242'082'409	250'827'044
Créanciers mandats de gestion et divers	15'863'327	15'919'977
Dettes locatives	193'804	102'117
Comptes de régularisation passifs	6'908'996	7'838'846
Provisions	330'594	319'160
Engagements bancaires	80'000	3'156'085
Total des capitaux étrangers à court terme	23'376'721	27'336'185
Total des capitaux étrangers	265'459'130	278'163'229
Total du passif	709'575'674	663'289'538

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)

	2022	2021
Recettes locatives provenant d'immobilisations:		
- Propriété de la FTI	28'181'370	27'243'436
- Propriété de l'Etat de Genève	717'484	6'248'331
- Propriété de la Fondation PAV	9'991'651	3'965'132
Total des recettes locatives	38'890'505	37'456'899
Honoraires de gestion	68'732	139'477
Autres recettes d'exploitation	930'412	461'061
Total du chiffre d'affaires	39'889'649	38'057'437
Charges de personnel	-7'232'912	-6'423'001
Charges d'exploitation	-2'702'468	-2'988'304
Charges administratives	-3'694'271	-1'993'640
Total des charges	-13'629'651	-11'404'945
Marge brute d'exploitation	26'259'998	26'652'492
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-539'929	-433'019
Résultat opérationnel	25'720'069	26'219'473
Recettes financières	64'994	64'950
Charges financières	-2'260'074	-2'199'590
Résultat financier	-2'195'080	-2'134'640
Dotation au fonds d'équipement	-1'000'000	-1'000'000
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	22'524'989	23'084'833
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	33'419'276	-15'571'350
Résultat net de l'exercice	55'944'265	7'513'483
Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net:		
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	7'550'505	61'479
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net	7'550'505	61'479
Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net:		
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	1'374'927	44'225
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net	1'374'927	44'225
Total des autres éléments du résultat global	8'925'432	105'704
Résultat global de l'exercice	64'869'697	7'619'187

FLUX DE TRÉSORERIE (CHF)

	2022	2021
Résultat global de l'exercice	64'869'697	7'619'188
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	-33'419'276	15'571'350
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-1'374'927	-44'225
Variation des engagements de prévoyance	-6'896'252	364'850
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	539'929	433'019
Variation de la provision pour débiteurs douteux	282'845	132'284
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	215'122	646
Variation des provisions	11'434	-133'613
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	-3'410'654	60'036
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-1'056'650	-4'268'473
Variation des comptes de régularisation actifs	235'480	-159'732
Variation des comptes de régularisation passifs	-3'090'016	-882'532
Reclassement remboursement des dettes locatives	-38'145	-96'187
Résultat d'intérêts	2'195'080	2'134'640
Dotation au fonds d'équipement	1'000'000	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	20'063'667	21'731'251
Acquisition d'immeubles de placement	-2'487'924	-61'121'869
Cession d'immeubles de placement	1'259'687	957'500
Acquisition d'immobilisations corporelles	-5'215'014	-3'422'009
Cession d'immobilisations corporelles	-	45'560
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-142'417	-15'620
Acquisition de participation	-5'541'885	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-6'271'246	26'985'136
Financements octroyés	-4'736'843	-44'589
Financements remboursés	187'156	294'069
Intérêts reçus	64'950	64'950
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-22'883'535	-36'256'873
Nouveaux emprunts bancaires	-	80'000'000
Remboursement d'emprunts bancaires	-3'280'000	-50'160'000
Augmentation dettes locatives	2'059'048	-
Intérêts payés	-2'260'074	-2'200'102
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	-5'879'463	-6'201'208
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	-9'360'489	21'438'690
Variation nette de trésorerie	-12'180'358	6'913'068
Solde des liquidités au début de l'exercice	34'566'075	27'653'007
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	22'385'717	34'566'075
Contrôle de la variation nette de trésorerie	-12'180'358	6'913'068

MOUVEMENTS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Réserves statutaires				Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires		
Solde au 01.01.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	149'197'820	11'902'780	196'230'185	140'132'210	383'708'328
Attribution					18'093'398		18'093'398	-18'093'398	-
Part du résultat 2020 versé à l'État de Genève								-6'201'208	-6'201'208
Résultat de l'exercice 2021 :									
– Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								23'084'835	23'084'835
• Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-15'571'350	-15'571'350
– Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								7'513'485	7'513'485
• Autres éléments du résultat global :									
• Réserve de couverture selon IAS 19								61'479	61'479
• Réserve de couverture selon IAS 39								44'225	44'225
– Résultat global 2021								7'619'189	7'619'189
Solde au 31.12.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	167'291'218	11'902'780	214'323'583	123'456'793	385'126'309
Solde au 01.01.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	167'291'218	11'902'780	214'323'583	123'456'793	385'126'309
Attribution					17'205'370		17'205'370	-17'205'370	-
Part du résultat 2021 versé à l'État de Genève								-5'879'463	-5'879'463
Résultat de l'exercice 2022 :									
– Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								22'524'990	22'524'990
• Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								33'419'276	33'419'276
– Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								55'944'265	55'944'265
• Autres éléments du résultat global :									
• Réserve de couverture selon IAS 19								7'550'505	7'550'505
• Réserve de couverture selon IAS 39								1'374'927	1'374'927
– Résultat global 2022								64'869'697	64'869'697
Solde au 31.12.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	184'496'588	11'902'780	231'528'953	165'241'657	444'116'544



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 | David Wagnières | Thierry Parel | Olivier Riethauser

Marie Gala de Tena | Demir Sömnez | Lindsay Rebetez

Textes : PRagmatik Communication

Graphisme : Colegram SA