



2023

Rapport d'activités



facilitateur d'implantation

Surface globale

857 ha

Superficie des ZI (PAV inclus), soit 3,5 % de la superficie du canton de Genève (22 % propriété de la FTI)

35 km

de pistes cyclables

25 km

de voies ferroviaires

16 PDZI¹

en force, soit 94 % des ZDIA³ du canton et environ 90 ha en phase d'étude (3 PDZI¹ supplémentaires)

135'804 m²

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

Économie des ZI

16,1 %

du PIB genevois provient de l'industrie et de l'artisanat (en 2021)

14,2 %

des emplois des ZI appartiennent à la catégorie d'activités « Horlogerie et bijouterie »

477

activités exercées dans les ZI (selon classification NOGA)

4844 (+1 %⁴)

établissements (PAV inclus)

61 %

PME – PMI

39 %

Grandes entreprises

Part des emplois dans les PME-PMI par rapport aux grandes entreprises dans les ZIA² et ZDIA³ du canton de Genève, recensés annuellement

80'772 (+9,1 %⁴)

emplois dans les ZIA² et ZDIA³ du canton de Genève, recensés annuellement

Collaborateurs

CHF 7,7 Mio (+6,9 %⁴)

Charges de personnel

48 %

de femmes

52 %

d'hommes

52

collaborateurs (47 ETP)

Finances

CHF 39,5 Mio (-1,7 %⁴)

Chiffre d'affaires

CHF 24,1 Mio (-8,4 %⁴)

EBITDA

CHF 271,9 Mio (+6,1 %⁴)

Capitaux étrangers

CHF 713,5 Mio (+0,7 %⁴)

Total du bilan

40,3 % (+2,7⁴)

Ratio FE/Actifs immobilisés

Gestion patrimoine FTI

9109 m²

Acquisition de terrains

3785 m²

Acquisition de locaux

34

bâtiments industriels
et artisanaux en propriété
et 17 en gestion

262 ha

soit 465 parcelles
en propriété
et 203 en gestion

4,7 % (+0,3 %⁴)

Rendement brut
du patrimoine

INDICATEUR DE POLITIQUE PUBLIQUE (L04.02 Développement des zones industrielles)

CHF 3,15 Mio

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

CHF 6,25 Mio

Valeur cible 2023

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. PDZI: Plan directeur de zone industrielle
2. ZIA: Zone industrielle et artisanale
3. ZDIA: Zone de développement industriel et artisanal
4. Par rapport à 2022

(Sources: FTI, SITG, REG et OCSTAT)



01. INSTITUTIONNEL
P. 08



02. ACTIVITÉS
P. 18



03. FINANCES
P. 44

Genève est plus que jamais un canton industriel !

Les zones industrielles de Genève sont bien plus que de simples agglomérations d'entreprises. Elles incarnent l'esprit d'innovation, de diversité et de solidarité qui caractérise notre canton. En favorisant les collaborations innovantes, en promouvant un développement durable et en contribuant à l'insertion professionnelle, les zones industrielles jouent un rôle central dans la construction d'un avenir prospère et équitable pour tous. C'est pourquoi il est essentiel de préserver et de valoriser ces précieux territoires, véritables joyaux de l'économie genevoise.

La richesse de ces zones réside tout d'abord dans leur diversité. Sur 3 % du territoire, elles abritent un éventail impressionnant d'entreprises et d'activités : 5000 entreprises et 500 secteurs économiques, allant de la haute technologie à l'artisanat traditionnel, en passant par l'industrie manufacturière et les services aux entreprises. Cette variété offre un terreau fertile pour des collaborations innovantes et des synergies inattendues, comme la création, grâce au soutien de la FTI, de la COOFIFI aux Cherpines, une société coopérative immobilière d'utilité publique pour industriels et artisans.

Je veux aussi ici mentionner les écoParcs, qui ont été encouragés par le Conseil d'État dans son *Programme de législation 2023-2028*. Véritables laboratoires de gouvernance, d'aménagement et d'expérimentation, les écoParcs industriels incarnent l'engagement de Genève pour un développement durable et responsable. En favorisant la densification et les pratiques respectueuses de l'environnement, les écoParcs contribuent à renforcer l'attractivité et la compétitivité du canton tout en préservant le sol et les ressources naturelles.

Mais ce développement économique peut-il être dissocié de la question cruciale de l'employabilité ? La réponse est clairement non. En effet, la prospérité économique ne saurait être pleinement réalisée que si chaque individu a la possibilité de participer activement au marché du travail. Il en va de la responsabilité collective de chacune et chacun, à laquelle doivent contribuer tant les pouvoirs publics que les entreprises elles-mêmes.

Dans cette optique, des initiatives telles que le projet d'insertion professionnelle Tourbillon et le programme de formation aux métiers de l'industrie du Bâtiment SPARK de la CIEPP, menés dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPLO), revêtent une importance cruciale. En offrant des opportunités de formation et d'emploi à des personnes souvent marginalisées sur le marché du travail, ces projets participent activement à la construction d'une société plus inclusive et solidaire. Ils démontrent que les zones industrielles et artisanales ne sont pas seulement des moteurs de croissance économique – elles représentent 16 % du PIB genevois – mais sont aussi des leviers essentiels pour l'emploi puisqu'il y a 80'000 emplois dans les zones industrielles de notre canton.

Delphine Bachmann

Conseillère d'État chargée du DEE



Interview croisée

Fin de législature, transformation de la FTI, évolution du PAV, etc. : Guy Vibourel, Président du Conseil de fondation, et Guillaume Massard, Directeur général, ont échangé leurs points de vue sur ce qui a fait 2023 et sur ce qui fera 2024.

06

L'année écoulée met un terme à la législature 2019-2023 du Conseil de fondation de la FTI. À l'heure du bilan, que faut-il en retenir ?

Guy Vibourel : Avant tout le formidable travail accompli par les équipes de la FTI et le Conseil de fondation. Les collaboratrices et collaborateurs ont fait preuve d'esprit d'initiative et démontré leurs compétences. Quant au Conseil, je souligne l'implication de ses membres. Ils ont soutenu les activités du Bureau et de la direction générale dans un esprit constructif et, si j'ose dire, avec sagesse.

L'enjeu était de taille : il était question de réorienter la stratégie de la FTI, de repenser ses valeurs et ses missions. Aujourd'hui, la FTI est plus agile, agit de manière transparente, est porteuse de multiples projets et s'oriente vers davantage de durabilité. Elle consolide aussi son rôle fédérateur au sein de l'écosystème économique local.

Guillaume Massard : Le Conseil nous a permis d'opérer cette transformation en renforçant progressivement nos équipes – de près de 50 % en trois ans – et nos compétences, en modernisant certains outils et en développant de nouveaux. Cette étape franchie, nous devons encore mener un travail de simplification de nos processus, afin de répondre au mieux aux enjeux du terrain.

Je reviens aussi sur l'effort de transparence. Nous avons récemment publié la pratique administrative qui cadre l'usage du droit de préemption sur les cessions de terrain en ZDIA. Voilà un exemple de la manière dont nous traduisons cette valeur dans les faits : nous prenons le temps de clarifier et de partager ce qui fonde nos décisions.

Pour rester sur le plan réglementaire, 2023 marque un aboutissement. Quelles en seront les conséquences concrètes dès 2024 ?

G.M. : Nous avons démontré que l'évolution réglementaire peut être source d'innovation, si elle est en phase avec les attentes du marché. L'entrée en vigueur du nouveau *Règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes* (RZIAM) redéfinit l'éligibilité des entreprises en ZI et débloque de nombreux projets en attente. Les enjeux sont importants, et pour être bien

compris, nous avons initié avec la DG DERI une campagne de vulgarisation et de clarification auprès des associations faïtières – aussi pour mieux faire comprendre le rôle des zones industrielles dans l'économie locale.

De même, la législature qui s'est achevée a approuvé un nouveau *Règlement sur les droits à bâtir*, le RDAB. La prochaine devra se pencher sur son application et la mise en place de la première grande zone d'activité mixte.

Le PAV n'arrête pas de bouger, les chantiers avancent et se multiplient. Quelles sont les prochaines étapes pour la FTI au sein de l'opérateur urbain Praille-Acacias-Vernets ?

G.V. : La mise en place de l'opérateur urbain est un élément central de la législature et l'année écoulée a démontré que la collaboration entre la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI est devenue réalité et fonctionne à la satisfaction de tous.

Pour sa part, la FTI a intensifié ses contacts avec les entreprises présentes dans le PAV et initié des projets visant à accélérer leur relocalisation. Nous avons élargi notre capacité d'acquisition et d'équipement pour créer de l'offre. Ainsi, d'autres projets se précisent comme la commercialisation des Cherpines, la réalisation de la pièce urbaine du Plantin ou encore, en matière de planification, l'image directrice du secteur Praille-Ouest.

G.M. : Les premiers programmes de relocalisation initiés depuis mon arrivée sont en passe d'obtenir leurs autorisations de construire, c'est très réjouissant. Dans ce contexte, le résultat du vote communal à Bernex portant sur le PDZIA, en novembre 2023, est l'expression d'une certaine compréhension du grand public à l'égard des besoins du secteur industriel et artisanal, des activités qui participent à la diversité et à la résilience de l'économie cantonale.



Guy Vibourel
Président du Conseil
de fondation

Vous avez également accéléré la création de nouvelles commissions éco-Parcs, qui représentent désormais 50 % de la superficie des ZI. Mission accomplie ou victoire d'étape ?

G.M. : Victoire d'étape, grâce à laquelle nous remplissons l'un des objectifs de la *Convention d'objectifs 2020-2024*. Mais la création de quatre commissions écoParcs dans le ZIMEY-SAVER est une grande étape.

Désormais, nous devons nous repositionner en tant qu'animateur transverse des écoParcs, qui doit simultanément répondre aux besoins des entreprises et atteindre les objectifs de politiques publiques. Cette position peut se révéler délicate, voire ambiguë, mais nous sommes motivés à l'assumer.

La prochaine législature sera celle de la légitimité des commissions. Cela veut dire, concrètement, communiquer davantage sur les travaux et décisions des commissions ainsi que permettre à chaque entreprise de leur adresser ses questions – j'en profite pour remercier les associations d'usagers et les faitières qui nous appuient dans ce travail.

La FTI a rejoint l'initiative *Exemplarité Énergie et Climat* de la Confédération. Plus généralement, comment intégrez-vous les questions de durabilité ?

G.V. : La place du développement durable a été renforcée dans la dernière *Convention d'objectifs*. C'est une préoccupation stratégique de premier plan et nous avons un rôle à jouer en tant que planificateur foncier à l'échelle de la zone et en tant que propriétaire.

En ce qui concerne le parc bâti, nous agissons désormais en vrai gestionnaire d'actifs. Des sites prioritaires ont été identifiés et nous procédons à des évaluations multicritères pour choisir la meilleure option entre rénovation et démolition-reconstruction.

G.M. : Nous avons également intégré une forte composante durable aux lignes directrices des futurs contrats de droits de superficie, par exemple en exigeant l'utilisation optimale des toitures pour la production d'énergie renouvelable. Dans ce contexte, nous avons créé un consortium FTI-SIG qui facilite l'installation de centrales photovoltaïques. Si une entreprise le souhaite, elle peut nous solliciter pour exploiter sa toiture : elle n'investira pas un franc et un tarif au kWh compétitif lui sera proposé. C'est un tournant pour la FTI, qui devient acteur de la production d'énergie pour le secteur industriel.

G.V. : Le DÉFI'23 que nous avons lancé participe aussi à cette démarche, en cherchant à stimuler la recherche ainsi que la mise en pratique de solutions durables et efficaces. Cela va même au-delà, dans la mesure où il s'agit de solutions des industriels genevois pour les industriels genevois.

Une nouvelle *Convention d'objectifs* entrera en vigueur en 2025. Vous y réfléchissez déjà ?

G.V. : Bien sûr, la réflexion est en cours et nous nous réjouissons de collaborer à son élaboration avec le département de l'économie et de l'emploi. Dans la continuité de la *COB 2020-2024*, l'enjeu sera de rester attentifs à une juste répartition des fonciers industriels disponibles, sachant qu'ils diminuent alors que la demande croît. Il faudra être d'autant plus créatif pour répondre aux demandes des industriels.



Guillaume Massard
Directeur général





01

Institutionnel

- 10 Conseil de fondation
- 12 Équipe FTI
- 14 Convention d'objectifs 2020-2024
- 15 Feuille de route de transformation
- 16 Cockpit de pilotage FTI



Conseil de fondation au 31 décembre 2023

Établissement public autonome, la FTI est placée sous l'autorité du Conseil d'Etat (Département de l'économie et de l'emploi) ainsi que du Grand Conseil genevois. Son Conseil de fondation est constitué de 21 membres.

10

Trois membres nommés :

par le Conseil d'Etat

Guy Vibourel, Président

Juan-Carlos Torres, Vice-président

Pierre-Alexandre Prévost, FER Genève

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

Christophe Aumeunier (PLR)

Evis Baranyai (PS)

Didier Decker* (UDC)

Ekaterina Dimitrova (Verts)

Rémy Pagani* (EAG)

Bruno Réolon* (MCG)

Alexandra Rys (LC)

Dix membres de droit représentant
l'Etat et les communes :

Nicolas Bongard, DG DERI

Mathias Buschbeck, Maire 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, Maire de Lancy

Alfonso Gomez, Maire de la Ville de Genève

Stéphanie Lammar*, Maire de Carouge

Anne Revaclier, Maire de Satigny

Mario Rodriguez, CA de Plan-les-Ouates

Avec voix consultative :

Olga Villarrubia, Département de l'économie
et de l'emploi

* Membres quittant le Conseil au 31 janvier 2024

** Membre quittant le Conseil au 31 décembre 2023

Bureau (six membres) :

Guy Vibourel

Juan-Carlos Torres

Nicolas Bongard

Didier Decker*

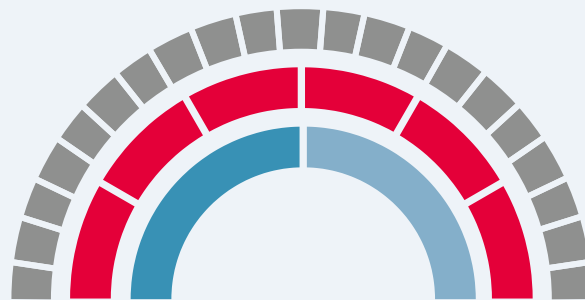
Alfonso Gomez

Anne Revaclier

Secrétaire du Conseil de fondation
et du Bureau :

Sandra Imhof Zrioui,

Adjointe du Directeur du pôle
Juridique de la FTI



Conseil de fondation

21 membres

Bureau

6 membres

Comité d'audit

2 membres du Conseil de fondation

Comité d'audit :

Mario Rodriguez,

Président du comité d'audit

Didier Decker*

Réunions en 2023 :

Conseil de fondation : 4

Bureau : 6

Comité d'audit : 2

Mission de la FTI

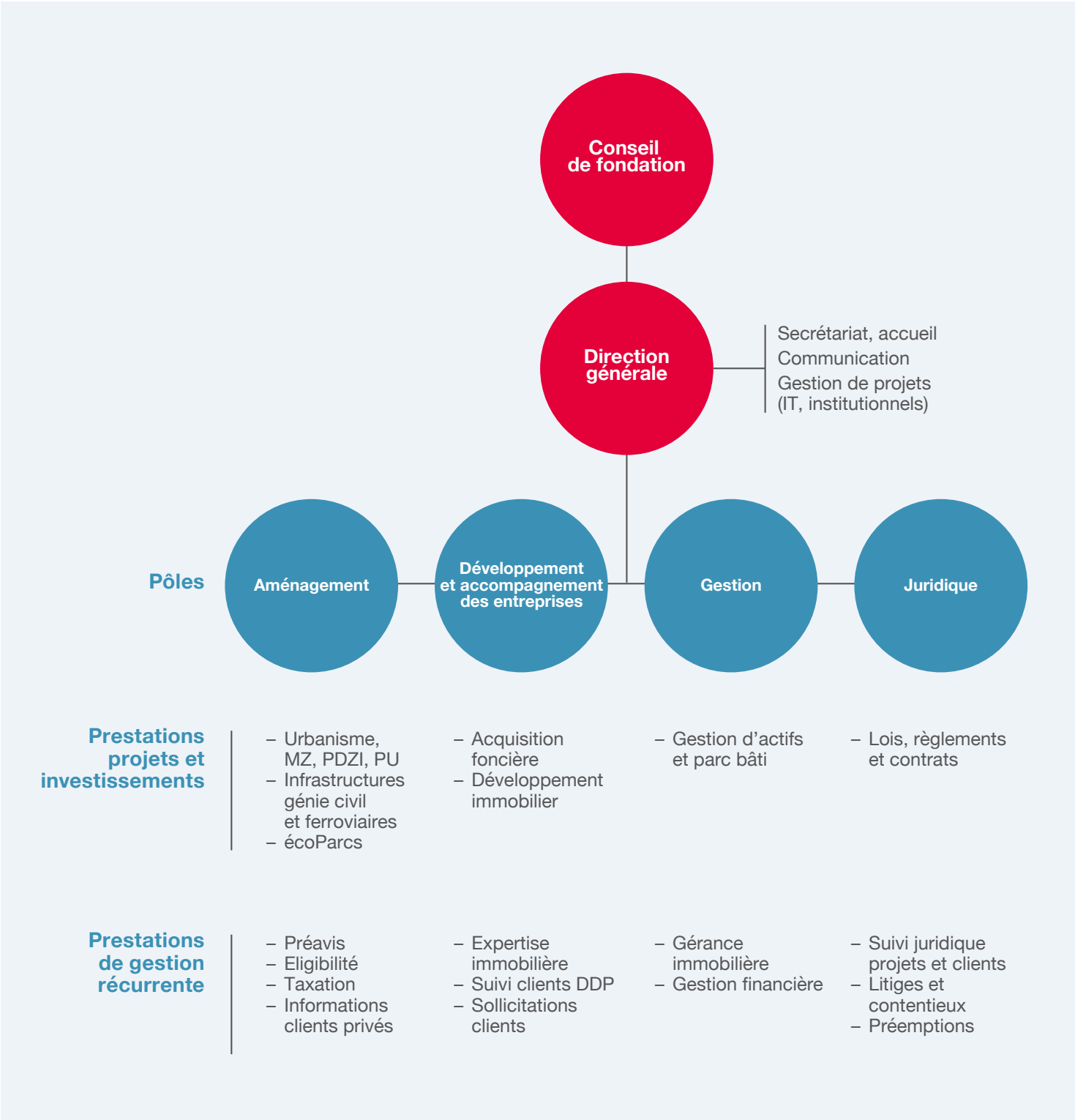
Depuis sa création en 1960, la Fondation pour les terrains industriels de Genève a pour mission la valorisation du foncier industriel et l'accompagnement des entreprises. Trait d'union entre collectivités et secteur privé, entre planification, gestion foncière et besoins des acteurs économiques, la FTI œuvre au développement et au fonctionnement d'un écosystème industriel genevois performant, générateur de solutions et d'emplois, compétitif et durable.



ZIBAY

Équipe et pôles de compétences

La FTI comptait 52 collaborateurs (+7) au 31 décembre 2023 soit, en termes d'équivalents temps plein, 47 postes de travail répartis entre la direction et quatre pôles d'activités. Cette structure renforcée est apte à assurer une gestion transversale et multidisciplinaire des missions et projets.



Directeur général



Guillaume Massard

Directeurs des pôles



Laurence Tobler
Pôle Aménagement



Rui Ferreira
Pôle Développement

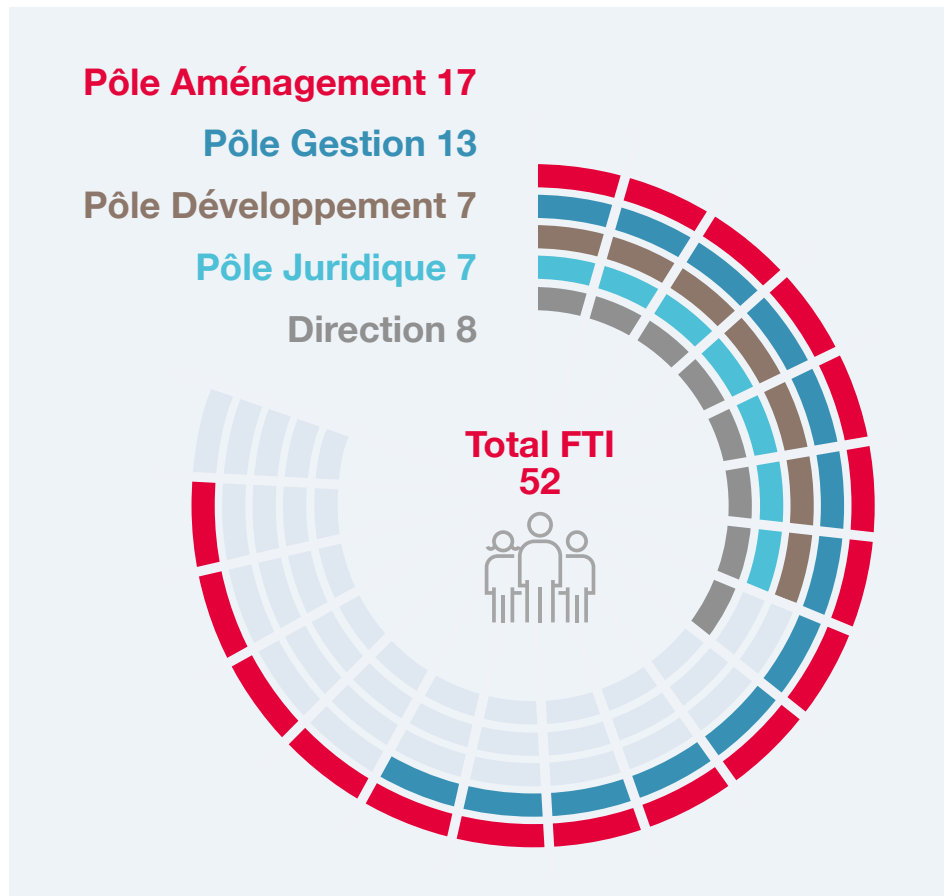


Juan Garda
Pôle Gestion



Nicolas Monnier
Pôle Juridique

Structure des pôles



Convention d'objectifs 2020-2024

Les axes d'interventions prioritaires de la FTI sont définis dans une *Convention d'objectifs (COB)* qui lie le Canton et la Fondation. Mise à jour tous les cinq ans, elle assure la cohérence des actions avec les orientations stratégiques du Conseil d'Etat.

14

La *Convention d'objectifs 2020-2024* place le développement durable au cœur de toute réflexion stratégique. Elle renforce la recherche de solutions de densification et de mutualisation. Sur le plan de l'équipement des ZDIA, l'accent est mis sur la mobilité.

En outre, le secteur Praille-Acacias-Vernets y occupe une place prépondérante: la FTI est appelée à accompagner davantage d'entreprises qui y sont actives à se relocaliser et à accélérer le développement d'offres de relogement.

Dans le contexte de la législature qui a débuté en 2023 et partant des objectifs atteints par la FTI, une nouvelle Convention entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Elle est en cours d'élaboration.

Objectifs principaux de la COB 2020-2024

Infrastructures

- Garantir et développer les infrastructures nécessaires aux besoins en mobilité des entreprises (voir pp. 38-39).

Développement durable

- Appliquer les principes de développement durable aux prestations de la FTI pour les entreprises et à ses propres activités.
- Préserver les ressources de production.
- Gérer les 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 PAV.
- Aménager le quartier Praille-Ouest (voir pp. 36-37).
- Soutenir l'action de la Fondation PAV.

Institutions/finances

- Assurer la capacité d'investissement de la FTI.
- Suivre le principe de distribution en faveur du canton (voir p. 16).
- Mener une réflexion sur les activités admissibles en ZI.

Vision 2030

Pour répondre aux enjeux de la *Convention d'objectifs 2020-2024*, la FTI a traduit ses priorités en cinq volets de travail. Ils sont réunis sous le nom de *Vision 2030*:

1. Accroître la compétitivité des entreprises et accompagner leur évolution
2. Préserver les ressources naturelles et mutualiser leur utilisation
3. Intégrer les ZI à leur voisinage et favoriser les interactions (lieux de formation, culture, loisirs, ...)
4. Développer le concept écoParc dans les ZI
5. Assurer la performance et l'exemplarité de la FTI

Feuille de route de transformation

La *Feuille de route de transformation* matérialise la stratégie de la FTI. Ce portefeuille de projets permet de piloter l'évolution des objectifs prioritaires de la COB, ainsi que les initiatives concrétisant la *Vision 2030* de la Fondation.

Initiée en 2021, la *Feuille de route de transformation* de la FTI est le résultat d'un processus vivant et adaptatif. Elle compte désormais 24 projets (contre 14 identifiés initialement).

État d'avancement du portefeuille des projets de transformation de la FTI au 31.12.2023

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	95 %	24.01.24
	Conception et mise en œuvre du processus de développement des PU	Commencé	70 %	31.12.24
	Révision de la stratégie écoParc	Commencé	80 %	20.03.24
	Gestion des DAB	Commencé	60 %	31.12.24
	Évolution du concept écoParc*	Non commencé	0 %	-
	Refonte du financement du fonds d'équipement*	Commencé	10 %	30.12.25
II. Devenir l'acteur de référence de l'écosystème industriel genevois	Relations et collaborations FTI / FPAV	Commencé	70 %	20.03.24
	Refonte du dispositif d'éligibilité en ZI	Commencé	95 %	24.01.24
	Amélioration de la qualité de la relation clients	Non commencé	0 %	-
	Redéfinition et mise en œuvre de la stratégie de communication	Non commencé	0 %	-
	Refonte de la politique des prix du foncier en ZDIA, ZDAM et ZD3*	Commencé	25 %	31.12.24
	Valorisation du parc FTI*	Commencé	95 %	24.01.24
III. Développer une FTI structurée, performante et durable	Élaboration du PDSI	Commencé	95 %	24.01.24
	Consolidation politique RH	Commencé	95 %	24.01.24
	Refonte des DDP	Commencé	80 %	20.03.24
	Cockpit	Terminé	100 %	29.06.22
	Stratégie gérance	Terminé	100 %	30.11.22
	Création d'un dispositif d'innovation au sein de la FTI	Non commencé	0 %	-
	Révision des statuts et règlements internes FTI*	Non commencé	0 %	-
	Convention d'objectifs 2025-2029*	Commencé	50 %	30.12.24
	Révision des processus internes et du SCI*	Non commencé	0 %	-
	Nouvelle stratégie de gestion des DDP*	Non commencé	0 %	-
	Transformation de l'IT de la FTI*	Commencé	75 %	17.05.24
	Protection des données personnelles*	Commencé	10 %	16.10.24
	* PROJETS AJOUTÉS EN 2023	État d'avancement de la Feuille de route	50 %	

Cockpit de pilotage FTI

Cet outil de gestion du changement permet de suivre, d'analyser et de corriger si nécessaire l'itinéraire et les étapes menant aux objectifs de la Convention.

Le Cockpit couvre quatre domaines d'intervention (mission, facteurs externes, fonctionnement interne, projets) analysés au travers de seize questions concrètes.

Pour y répondre, 40 indicateurs (dont 23 issus de la COB) ont été définis pour refléter au plus près la réalité du terrain en représentant les prestations récurrentes de la Fondation ou des objectifs à atteindre à fin 2024.

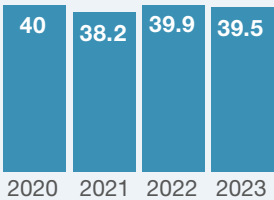
Le processus se veut agile et itératif. Au terme de la COB 2020-2024, le cockpit apportera une vision documentée des réalisations et du degré d'atteinte des objectifs et constituera un corpus de données précieuses pour fixer les priorités de la COB 2025-2029.

Exemple de set d'indicateurs du cockpit de la FTI

LA FTI EST-ELLE EN BONNE SANTÉ FINANCIÈRE ? ●

● CHIFFRE D'AFFAIRES

Objectif : un CA en croissance annuelle.
Voyant rouge si le CA décroît de 5 %



L'évolution du chiffre d'affaires est en diminution de 1 %.

■ CA annuel (CHF Mio)

● RATIO D'ENDETTEMENT

Objectif 1 : un rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé < 50 %

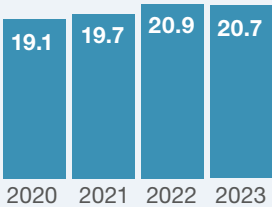
40,3 %

Rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé.
Valeur au 31.12.2023

Le rapport est inférieur à 50 %.

● REVENUS BRUTS PROVENANT DES TERRAINS

Objectif : rendement brut ≥ n-1

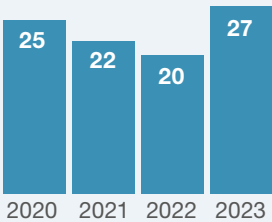


Le rendement brut de la surface foncière est stable.

■ Total annuel (CHF Mio)

● CASH FLOW OPÉRATIONNEL

Objectif 1 : ≥ 20 Mio (voyant orange entre 15 et 20 Mio, rouge si < 15)



Le cash-flow opérationnel est de CHF 27 Mio.

■ Flux de trésorerie net provenant de l'exploitation



Vue aérienne du PAV





02

Activités

- 20 Valorisation
- 22 Développement durable
- 28 Juridique
- 34 Planification
- 38 Infrastructures
- 40 Accompagnement des entreprises
- 43 Réseau

Patrimoine immobilier

Propriétaire de bâtiments dédiés à l'activité industrielle, la FTI veille à leur valorisation, également en regard des enjeux de durabilité. Dans le cadre de sa participation à l'initiative **Exemplarité Énergie et Climat**, une série d'indicateurs assurant le monitoring de son patrimoine bâti l'ont amenée à établir un plan d'investissements à long terme.

20

Initiative Exemplarité Énergie et Climat

La FTI fait partie des sept institutions genevoises qui ont rejoint en 2022 l'initiative de la Confédération *Exemplarité Énergie et Climat*. Son objectif : stimuler l'exemplarité du secteur public, étatique et parapublic en faveur de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique.

Une déclaration d'intention engage les organismes participants à contribuer aux objectifs de la *Stratégie énergétique 2050* et à la mise en œuvre de l'accord de Paris sur le climat. Tous se doivent de poursuivre des objectifs en matière d'efficacité énergétique, d'accroissement de la part d'énergies renouvelables et de production d'électricité verte.

À cela s'ajoute la mise en œuvre de quinze mesures communes en matière de gestion, d'approvisionnement et d'exploitation – qui peuvent être complétées par des mesures spécifiques propres à chaque acteur. Les institutions publient annuellement, en toute transparence, leur progression dans l'atteinte des objectifs fixés à l'horizon 2030 et partagent leur expérience (le *Rapport Énergie et climat* est accessible sur le site internet de l'initiative).

Faire le point et définir un plan

Planificateur territorial et animateur des ZI, propriétaire et gestionnaire d'actifs immobiliers, la FTI peut agir aussi bien sur les infrastructures des zones industrielles que sur la décarbonation des systèmes énergétiques de ses propres bâtiments.

Dans le cadre de l'initiative, la FTI a adopté une stratégie orientée sur deux axes :

- La planification d'investissements importants basée sur des évaluations des états structurels, techniques et énergétiques des bâtiments.
- La définition d'objectifs d'optimisation à court et moyen terme.

La première étape de cette stratégie revenait à établir un état des lieux des performances énergétiques des bâtiments grâce à la mise en œuvre d'un outil de monitoring couvrant l'ensemble des bâtiments inclus dans le périmètre de surveillance. En 2022, les données à disposition étaient complètes pour la majorité d'entre eux et partielles pour d'autres.

La récolte de données a abouti à un plan d'actions visant la diminution des consommations autour de six thématiques : électricité, chauffage, panneaux photovoltaïques, ventilation, eau et déchets.

Gestion des lieux vacants

Lorsque la FTI a l'opportunité de racheter des parcelles, elle peut être amenée à temporiser le développement de structures propres à accueillir des activités industrielles et artisanales. Dans l'intervalle, ces sites ne sont pas laissés à l'abandon – le nouveau *Règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes* (RZIAM) prévoit d'ailleurs la mise en place d'un urbanisme transitoire sur les parcelles en attente de projet.

Aussi, selon les opportunités, des dérogations provisoires pour une durée maximale de cinq ans peuvent être accordées à des activités culturelles ou sportives, dans l'attente de la reconversion du site. De même, si leur état le permet, des bâtiments vides peuvent être mis à disposition d'organismes comme l'Hospice Général qui dispose ainsi de villas pour des logements d'urgence.

Chiffres clés - Période d'analyse 2022

	CO ₂	Thermique	Électricité	Eau
% de validation (selon données à disposition)	78 %	95 %	79 %	81 %
	Émissions 33.84 kgCO ₂ /m ²	IDC moyen 351 MJ/m ²	Consommation 6'895'653 kWh	Consommation 27'620 m ³
Étiquette énergétique	F	C	G	B

Ces chiffres représentent les indicateurs énergétiques à fin 2022, compte tenu de l'état actuel des bâtiments propriété de la FTI. Un programme d'investissements est en cours de consolidation afin d'améliorer le bilan énergétique global du parc bâti de la Fondation.

Principaux investissements en 2023

Route du Nant d'Avril 49

Réfection de la toiture

CHF 1'360'000.–

Objectif : planification d'une toiture photovoltaïque en 2024

Rue de Veyrot 25

Réhabilitation de locaux

CHF 240'000.–

Objectif : mise à disposition d'environ 517 m² pour de futurs utilisateurs

Rue de Veyrot 25

Réhabilitation de locaux

CHF 650'000.–

Objectif : installation de deux PME artisanales appelées à quitter le secteur du Plantin

Route des Jeunes 49

Rénovation des fenêtres

CHF 25'000.–

Objectif : optimisation énergétique du bâtiment et confort des utilisateurs

Un impact immédiat :

l'exemple des luminaires du Chemin Château-Bloch 17 au Lignon

Nombre de luminaires remplacés : 344

Consommation annuelle des luminaires « classiques » : 131'963 kWh (soit CHF 28'851.– / an)

Consommation annuelle des LED : 36'926 kWh (CHF 8422.– / an)

Soit une économie de 95'037 kWh (CHF 20'429.– / an)



Chemin Château-Bloch 17 au Lignon

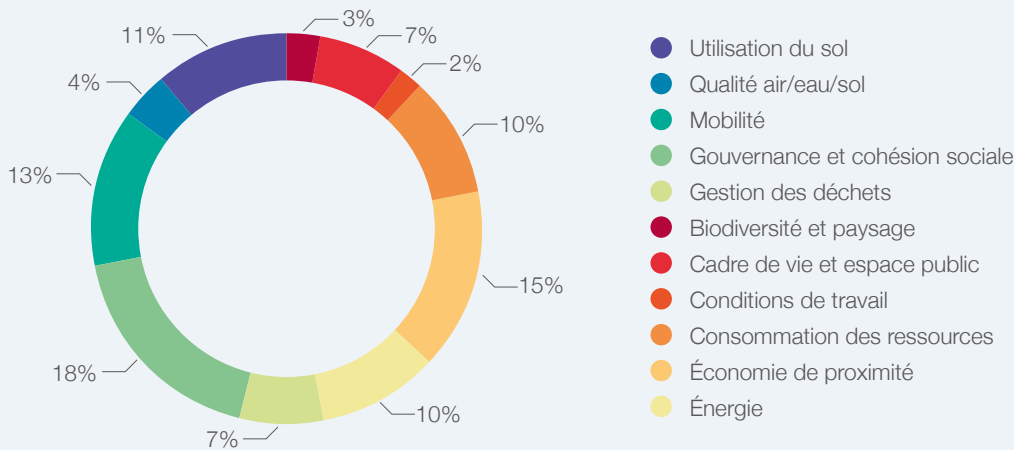
Portefeuille de projets durables

Acteur clé de la promotion de la durabilité au sein des zones industrielles et artisanales, la FTI s'impose comme un relais privilégié pour fédérer les entreprises autour de projets concrets et démultiplier leur portée.

Proche des entreprises, la FTI contribue à catalyser l'énergie créative des industriels, comme en témoignent 75 projets de durabilité auxquels elle a contribué depuis 2015. Dans ce contexte, la Fondation joue à la fois le rôle d'incubateur et

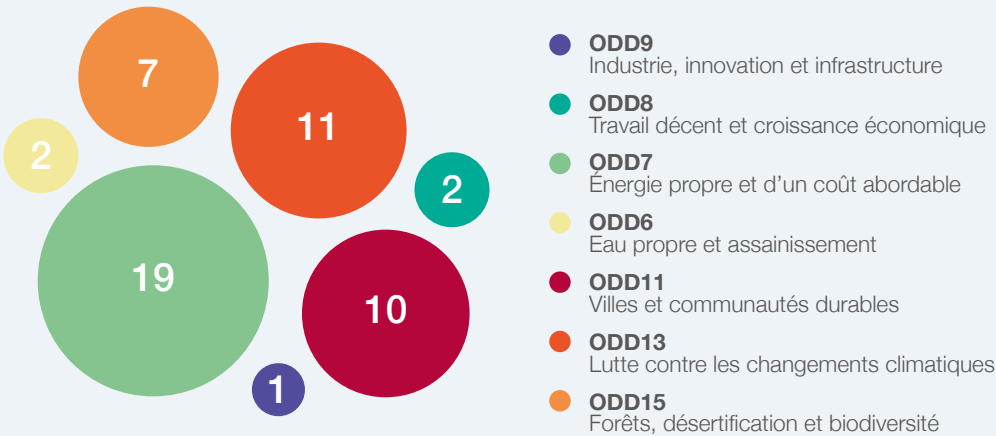
d'accélérateur, en facilitant la mise en contact et les collaborations avec des entités tierces telles que SIG, l'OCEN, les entreprises et les superficiaires.

Les 75 projets DD de la FTI par domaines de durabilité



Les 19 projets DD phares de la FTI, selon les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies

Un projet peut concerner plusieurs ODD.



Trois cas d'école

Dix-neuf projets d'envergure sont dotés d'un potentiel de réplication et d'apprentissage élevé. Parmi eux figurent la renaturation du Nant d'Avril, les parcours didactiques sur l'écologie industrielle de ZIBAY ECOPARC ou encore la mise en service d'une centrale solaire dans la ZIBAY qui constitue le premier micro-réseau moyenne tension de Suisse.

1. Renaturation du Nant d'Avril

- Remise à ciel ouvert du cours d'eau sur 1200m.
- Signature d'une Charte pour le réaménagement des berges (2023-2033).
- Phase 2 en cours : amélioration de la qualité de l'eau.
- Projet en partenariat avec l'État de Genève (DT), SIG et CERN (2018).

2. ZIBAY : centrale solaire et micro-réseau

- Construction d'une installation photovoltaïque avec 6500 m² de PV en toiture générant 1.4 GWh/an.
- Objectif : maximisation de l'auto-consommation actuelle de 4 % à 50 %.
- Projet en collaboration avec les SIG (2021).

3. ZIBAY ECOPARC: découverte écologique

- Sensibilisation du public, en particulier les jeunes scolarisés, aux principes de l'écologie industrielle au travers de parcours pédagogiques au sein de la ZI.
- 1545 visiteurs entre 2021 et 2023.
- 15 infrastructures concernées.
- Collaboration publique-privée (FTI, entreprises, OCEV, DIP).

Engagement nécessaire des entreprises

Objectif prioritaire de la FTI, la promotion de la durabilité requiert la collaboration des entreprises et des pouvoirs publics. De même, le suivi et la quantification de l'impact des projets sont complexes, coûteux et, souvent, hors des compétences de la Fondation. Ils nécessitent la transmission d'informations de la part des partenaires de chaque projet. En d'autres termes, si la FTI peut agir sur l'aménagement des zones pour favoriser la durabilité, les conséquences positives de ces efforts dépendent de ce qu'en font ses usagers.



Renaturation du Nant d'Avril

Les écoParcs franchissent un cap important

C'est fait ! La moitié de la superficie des ZI genevoises dispose désormais d'une commission de gouvernance participative, premier pilier du concept écoParc. En effet, en passant de trois à sept commissions en 2023, la FTI a atteint l'objectif fixé par la COB 2020-2024.

Dans son programme de législature, le Conseil d'État élu en 2023 réaffirme sa volonté d'accélérer la mutation des zones industrielles en écoParcs. Adapté et implanté de façon proactive dans les zones industrielles et artisanales du canton, le concept repose notamment sur des principes de gouvernance participative, de mixité (entreprises, secteurs) ou encore de mutualisation et de coopérations interentreprises.

Concept d'aménagement et de gouvernance, l'écoParc répond aux défis posés par l'exiguïté du territoire cantonal 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 genevoise.
- Mettre en œuvre l'écologie industrielle selon la LFTI.

50 % de la superficie des ZI

En 2015, le concept a été initialement déployé sur trois zones : ZIBAY (Satigny), ZIPLO (Plan-les-Ouates) et ZIRIAN (Meyrin). Grâce à cette première « volée », une précieuse expérience a été acquise en vue de l'application des principes écoParcs à d'autres périmètres. De fait, en 2023, quatre nouvelles commissions ont été mises sur pied dans la ZIMEYSAVER (Meyrin, Satigny et Vernier) : ZIBAT-ZIMOGA, ZIMEYSA-Sud, ZIMEYSA-Nord et ZDAM-ZIRIAN. Cette dernière reprend le périmètre de la ZIRIAN initiée en 2017 et l'associe au grand périmètre de la future ZDAM.

En outre, une pré-commission CHERPINES est également mise en place, un concept adapté à un écoParc en cours de création et imaginé dans ce contexte spécifique. Elle réunit le canton, la FTI ainsi que les communes de Plan-les-Ouates et Confignon afin d'identifier les attentes et les besoins.

Ensemble, les sept commissions portent à 50 % la proportion de surfaces en ZI régies selon le concept écoParc (39 % à fin 2022) ; un résultat qui répond aux ambitions de la COB 2020-2024.

écoParc industriel	Année de constitution de la commission écoParc	Superficie (ha)	Communes
Bois-de-Bay (ZIBAY)	2015	76	Satigny
Plan-les-Ouates (ZIPLO)	2015	62	Plan-les-Ouates
Batailles et Mouille-Galant (ZIBAT-ZIMOGA)	2023	78	Vernier, Meyrin
Meyrin-Satigny Sud (ZIMEYSA-SUD)	2023	63	Meyrin, Satigny
Meyrin-Satigny Nord (ZIMEYSA-NORD)	2023	87	Meyrin, Satigny
Riantbosson (ZIRIAN + ZDAM ¹)	2015 puis adaptée en 2023	7 puis 80	Meyrin, Satigny
Cherpines	2023 (pré-commission)	13	Plan-les-Ouates, Confignon

¹ ZDAM = Zone industrielle et d'activités mixtes ■ ZIMEYSAVER

Premiers ateliers

Les premiers ateliers participatifs organisés au printemps 2023 sur le périmètre de la ZIMEY-SAVER ont lancé des pistes de réflexion autour de thématiques telles que...

- Mobilité, incluant les questions de perméabilité piétonne ou de stationnement professionnel et poids lourds.
- Énergie, avec les opportunités de rénovation de bâtiments vétustes, les possibilités de développement du photovoltaïque et de boucles d'anergie, etc.
- Gestion des déchets, avec la mutualisation de la collecte.
- Sécurité et surveillance.

L'enjeu de ces ateliers revient à constater les similitudes des problèmes rencontrés par les entreprises et aboutir le cas échéant à des solutions mutualisées. En suivant les thématiques abordées et les pistes de solutions suggérées, des groupes de travail ont été organisés, une étape qui inaugure concrètement les commissions éco-Parcs de ces zones.

Points d'amélioration issus de l'expérience

L'expérience acquise dans le cadre des premières commissions écoParcs a fait l'objet d'un bilan assorti de recommandations appelées à renforcer leur dynamisme dès 2024.

La nécessité de renforcer la communication en amont des commissions mais aussi en ce qui concerne les résultats, aussi bien à l'égard des entreprises que des organisations faïtières et des partenaires, a été soulignée. L'organisation d'événements ou la participation à des événements tiers ainsi que la mise en place d'outils de communication (newsletter, page web, etc.) sont autant de pistes à développer.

Sur le plan organisationnel, les commissions doivent disposer d'agendas structurés, de bases de données facilitant la mise en contact avec les entreprises ainsi que d'outils assurant le suivi des actions. D'autres points concernent la nomination des membres des commissions, l'intégration des communes et du canton ainsi que la meilleure manière de mobiliser les entreprises et leurs délégués.



ZDIA des Cherpines

Le DÉFI'23 a tenu toutes ses promesses

En janvier 2023, la FTI a mis les artisans et entreprises industrielles au défi de participer à la transition des zones industrielles en écoParcs en présentant soit un projet soit une réalisation contribuant à une meilleure performance énergétique, thème choisi pour cette première édition.

26

Onze dossiers (six projets, cinq réalisations) ont été soumis aux cinq membres du jury du concours qui, sous la présidence de Delphine Louillet (FTI) a réuni Nathalie Hardin (CCIG), Sylvie Hoecht (BCGE), Prof. Martin K. Patel (UNIGE) et Alberto Susini (OCEN). Au terme de leurs délibérations, ils ont choisi d'en récompenser trois.

L'annonce des lauréats ainsi que la remise des prix ont été organisées le 5 octobre, dans le cadre de la rencontre annuelle de la FTI qui a réuni les acteurs de l'écosystème industriel et artisanal genevois dans les locaux du bâtiment SPARK, au cœur de la ZIPLO :

- Dans la catégorie *Projets*, c'est la jeune entreprise Lightswing Solar Sàrl qui a été récompensée pour son concept novateur de panneaux photovoltaïques verticaux, bifaciaux et balançants. Il offre des opportunités d'implantation inédites, avec une technologie abordable et des installations très légères ne nécessitant que peu d'entretien.
- Dans la catégorie *Réalisations* :
 - Les entreprises Serbeco et Maulini remportent le premier prix pour la mise en œuvre d'un réseau photovoltaïque mutualisé au cœur de la ZIBAY (immeuble Satimau).
 - Au deuxième rang figure Marti Construction pour son prototype de terre coulée (un béton de terre sans ciment) avec la collaboration de la start-up Oxara. Appliqué à la construction, il permet de réutiliser des boues de lavage et des terres d'excavation en lieu et place du béton conventionnel.

En route pour le DÉFI'24

Fort de ce succès, la voie est ouverte au DÉFI'24. Au travers de ce concours, la FTI encourage toute initiative entrepreneuriale visant 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.

Aussi, 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, elle veut soutenir la transition écologique et contribuer dans les faits à l'émergence de solutions concrètes et créatives.

« Le DÉFI cherche à engager l'intelligence collective sur les sujets de durabilité et accélérer la transition des zones industrielles en écoParcs. »

Delphine Louillet,
présidente du jury
et Référente écoParcs
de la FTI



Remise des prix, DÉFI'23

Éligibilité des entreprises : le RZIAM est entré en vigueur

Le nouveau Règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes (RZIAM) a été adopté par le Conseil d'État le 24 mai et est entré en vigueur le 31 mai 2023. En se substituant au RAZIDI, il met à jour les conditions d'éligibilité des entreprises en ZDAM, en ZIA et en ZDIA.

28

La FTI a pour mission d'installer et d'accompagner le développement d'entreprises dans les zones industrielles en s'appuyant sur des critères d'éligibilité. Adapté aux besoins de l'économie et aux activités présentes en ZI, le RZIAM est issu d'un vaste travail de consultations et de co-construction initié en 2022 par les Pôles aménagement et juridique de la FTI auprès des faitières économiques et des services de l'État.

Son but : définir les activités admissibles et conformes à l'affectation de ces zones et celles qui peuvent l'être à titre dérogatoire. En effet, les ZDAM se caractérisent par la règle du 60/40 : au moins 60 % des SBP doivent être dédiées aux activités secondaires et au maximum 40 % au tertiaire. Le RZIAM définit clairement les règles de ce qui est assimilé à l'un ou à l'autre.

Ce que précise le RZIAM

Le nouveau règlement clarifie les notions d'activités industrielles et artisanales ; il précise également celles qui leur sont assimilées, comme la recherche et développement, les activités de la construction, de gestion des déchets, d'entreposage et de logistique ainsi que les lieux de formation liés au secteur secondaire.

Le RZIAM facilite également (sous conditions) l'installation d'activités liées à l'industrie numérique telles que l'édition de logiciels ou le développement d'applications. En revanche, le conseil en informatique relève du secteur tertiaire.

Si elle est nécessaire au déploiement de leur activité principale, les entreprises peuvent dédier une partie de leurs surfaces à de l'activité non industrielle, mais dans une certaine mesure. Ainsi les services administratifs et de support ne doivent pas occuper l'équivalent de plus de 50 % de la surface dévolue à la production (soit un tiers de la surface totale). Cette proportion est de 20 % pour les surfaces d'exposition et de vente.

Des dérogations sont prévues pour les « services à la zone », qui peuvent s'installer en ZI s'ils fournissent des services utiles aux usagers ou

induisent par leur présence une diminution du trafic. Il est question des cafés-restaurants et tea-rooms, des épiceries, des commerces de tabac et journaux, de services bancaires, d'offices postaux, de salles de sport ainsi que de structures d'accueil de la petite enfance. Il en va de même des activités festives et culturelles, admises à titre dérogatoire et comptabilisées comme surfaces tertiaires dans les ZDAM.

Accompagner les entreprises

Le contrôle de la conformité d'une activité s'effectue lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire. En outre, les critères du RZIAM sont applicables uniquement aux projets de construction ou aux changements d'affectation de surfaces brutes de plancher existantes.

Il convient de préciser que les entreprises déjà implantées et autorisées en ZI peuvent y demeurer même si leurs activités ne sont plus conformes au RZIAM.

Quelle que soit la question et quelle que soit la démarche, la FTI demeure l'interlocuteur de référence des entrepreneurs souhaitant obtenir des renseignements au sujet de l'éligibilité de leur projet en ZI ou soumettre une demande de dérogation. C'est elle qui préavise les demandes d'autorisation de construire à l'attention des autorités compétentes ; en cas de demande de dérogation, la concertation est menée avec le Département de l'économie et de l'emploi (DG DERI).

Sur la base du règlement, des directives seront élaborées afin de préciser certaines notions utilisées dans le RZIAM, définir des critères d'admissibilité plus précis et formaliser les procédures.

À noter qu'un formulaire de contact dédié aux demandes de dérogation est désormais en ligne.

Quels sont les enjeux de planification territoriale qui ont guidé l'élaboration du RZIAM ?

Au cours des 60 dernières années, l'industrie a beaucoup évolué, en transformant en services une part de ses activités, en transformant ses techniques de production et en réduisant ses nuisances. Mais cette mutation varie selon le secteur ou l'entreprise, ce qui crée des inégalités dans l'accessibilité en zone industrielle.

La FTI avait besoin d'un outil adapté aux nouveaux enjeux liés à ces mutations. La rédaction du RZIAM a permis de clarifier les critères d'installation pour une entreprise en zone industrielle et le rôle des différents acteurs.

Le RZIAM est issu d'un vaste effort de concertation et d'échanges. Un critère de pertinence incontournable ?

Il a été primordial pour la FTI de collaborer dès le départ avec les entités étatiques telles que l'Office de l'urbanisme (OU), l'Office des autorisations de construire (OAC), la Direction générale du développement économique, de la recherche

et de l'innovation (DG DERI) ainsi qu'avec les institutions représentant le tissu économique genevois. Cette collaboration a permis de comprendre et de faire remonter les besoins tout en clarifiant les responsabilités de chaque acteur dans le traitement des demandes d'installation en zone industrielle.

Les directives doivent être rédigées. Sur quoi porteront-elles ?

Les directives préciseront les notions clés utilisées dans le règlement et donneront les principes d'interprétation utiles à l'application du RZIAM. Ces principes seront également illustrés par des cas concrets pour permettre une meilleure compréhension. De plus, elles détailleront les procédures de mise en œuvre du RZIAM pour les différents acteurs concernés. Ainsi, leur publication offrira une aide à la lecture du nouveau règlement mais n'exclut pas une marge de manœuvre au cas par cas.

« La rédaction du RZIAM a permis de clarifier les critères d'installation pour une entreprise en zone industrielle. »

Alexia Hofer, urbaniste
géographe et chargée
de projets FTI



1. Suis-je un industriel ?

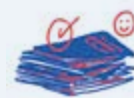
À vérifier grâce au règlement.



3. Besoin d'une autorisation de construire ?

Oui si :

- Projet impliquant des travaux de construction.
- Projet sans travaux mais modifiant l'affectation ou la destination actuelle.
- Projet nécessitant une dérogation.



5. Et si j'y suis déjà ?

Les entreprises précédemment implantées et autorisées peuvent rester en place même si elles ne sont plus conformes au RZIAM.



2. La transparence avant tout

Fournir l'ensemble des documents relatifs à la description de l'activité. Confidentialité garantie en ce qui concerne les renseignements et documents protégés par le secret des affaires.



4. La FTI préavis à l'attention des autorités compétentes

Préavis pour toute demande d'autorisation de construire. En cas de demande de dérogation, concertation avec le département (DEE), qui émet le préavis.

RDAB - Nouveau règlement sur les droits à bâtir en ZDAM

En novembre 2023, le Conseil d'État a adopté le nouveau règlement concernant la cession de droits à bâtir (DAB) dans la plus grande ZDAM du canton, en cours de planification, et le registre qui leur est associé. Son entrée en vigueur lance la mutation d'une partie de la ZIMEYSA en ZDAM Meyrin Satigny.

30

Le nouveau règlement sur les droits à bâtir doit favoriser la mixité (au moins 60 % d'activités du secteur secondaire, jusqu'à 40 % d'activités tertiaires) dans le but d'assurer une densification des espaces disponibles et une meilleure intégration des activités aux zones urbanisées.

Ce régime concernera dans un premier temps un secteur de la ZIMEYSA, appelée à devenir la ZDAM Meyrin Satigny (ZDAMMS). Si cette évolution est synonyme d'opportunités pour les propriétaires fonciers, toutes les parcelles du périmètre n'auront pas le même potentiel à bâtir en raison des contraintes du territoire. Aussi, afin de ne pénaliser aucun propriétaire, un système de distribution et d'échanges des droits à bâtir sera mis en place.

Le RDAB détermine justement les règles qui compenseront les disparités engendrées par ce nouveau régime et garantiront l'égalité de traitement des propriétaires, au moins en valeur économique. Par ailleurs, il prévoit un système de redistribution qui prendra la forme d'une « bourse » des droits à bâtir dont la gestion du registre est confiée à la FTI. Basé sur la blockchain, il garantira la transparence des transactions et l'incorruptibilité de chaque modification. Accessible sur internet, il facilitera la mise en réseau des propriétaires.

Système d'attribution des DAB

Si le plan directeur de la ZDAMMS structure l'ensemble de la zone au bénéfice de tous, ses contraintes induisent que toutes les parcelles n'ont pas le même potentiel de valorisation. Le système de distribution et d'échanges des droits à bâtir mis en place assure un équilibre entre ces deux réalités :

1. Lors de la réaffectation en ZDAM, tous les propriétaires ont reçu des DAB théoriques calculés de la manière suivante : surface de leur parcelle multipliée par l'indice d'utilisation des sols (IUS) moyen de la ZDAM. Ces droits sont à convertir en SBP en appliquant la règle 60/40.
2. Le calcul est affiné selon le potentiel constructible de chaque parcelle, qui peut être limité par des facteurs comme la proximité de l'aéroport. Pour appliquer cette correction, la formule devient surface parcelle multipliée par l'IUS moyen de la pièce urbaine où elle se trouve. Le résultat est appelé *Droits à bâtir selon PDZAM*.
3. La différence entre DAB attribués initialement et *DAB selon PDZAM* peut être achetée, vendue ou échangée selon les cas, mais uniquement pour les DAB dédiés au tertiaire. En outre, avant d'effectuer une transaction de ce type, les DAB dédiés au secondaire doivent être réalisés.

Ainsi, un propriétaire peut obtenir des DAB pour le tertiaire alors que l'emplacement de sa parcelle ne lui permet pas de les réaliser. Dans ce cas, il pourra en tirer avantage en les vendant à un autre propriétaire.

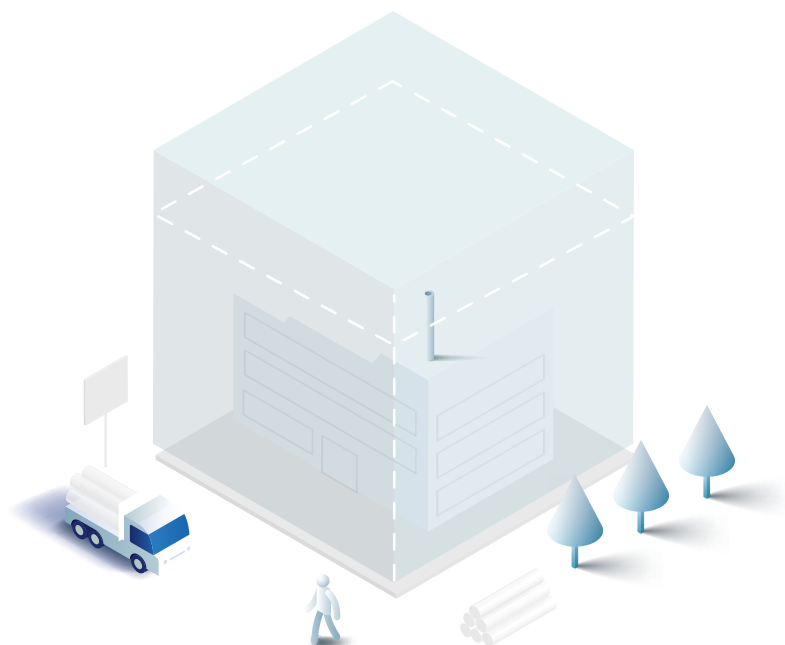
A l'inverse, le propriétaire d'une parcelle située dans une partie de la ZDAM qui doit être densifiée en regard du Plan directeur ne recevra pas suffisamment de droits à bâtir ; il sera amené à acheter des DAB destinés au tertiaire.

Prochaines étapes

Moyennant quelques règles d'application, le système mis en place vise à atteindre les objectifs de densification et de mixité tout en motivant les propriétaires. Par ailleurs, la réflexion en pièces urbaines permet un développement cohérent et l'émergence de solutions mutualisées. À noter que la FTI est elle-même propriétaire de 47 parcelles sur les 233 que compte la future ZDAMMS.

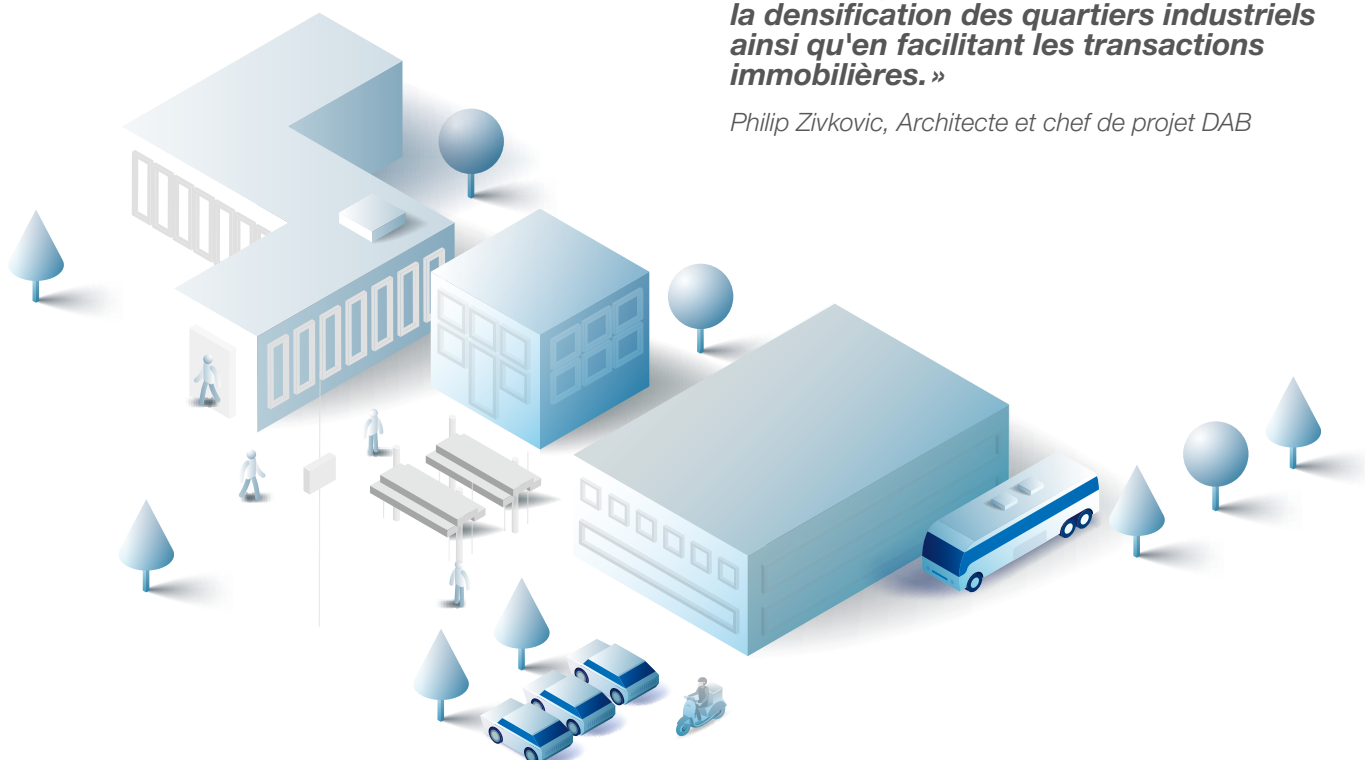
Avec la validation du règlement et l'adoption définitive du Plan directeur, la FTI se consacrera dès 2024 aux volets plus techniques de ce projet :

- Le registre et la plateforme web associée sont en voie de finalisation.
- Surtout, un important travail de collecte de données servira à l'élaboration du registre. Au travers du calcul des SBP, elles constitueront un relevé de la situation qui aboutira à connaître les DAB potentiels (également en fonction de contraintes telles que le plafond aérien).



«Projet novateur en Suisse, la gestion des droits à bâtir répond aux objectifs des ZDAM, en favorisant la mixité et la densification des quartiers industriels ainsi qu'en facilitant les transactions immobilières.»

Philip Zivkovic, Architecte et chef de projet DAB



Droit de préemption de l'État de Genève et prix admissibles des terrains en ZDIA

Le Conseil de fondation a approuvé en décembre 2023 la pratique administrative relative à la notion de prix excessif des biens-fonds en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA). Une notion déterminante dans le cadre de l'examen de l'exercice du droit de préemption de l'État de Genève prévu par les articles 10 à 12 de la LZIAM.

32

La FTI a notamment pour mission de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones à vocation industrielle et artisanale du canton de Genève. Ainsi, elle veille à satisfaire les besoins de toutes les catégories d'entreprises de manière équilibrée, autant par la quantité des surfaces foncières mises à disposition que par des conditions financières adéquates. Dans ce cadre, l'État de Genève et par son intermédiaire la FTI disposent de l'instrument de contrôle indirect du prix du foncier que constitue la préemption pour prix excessif instituée par les art. 10 à 12 de la Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM).

En sa qualité d'autorité amenée à se déterminer sur l'exercice de ce droit de préemption, la FTI a décidé de publier la pratique actuellement appliquée pour déterminer le caractère excessif ou non d'une transaction en ZDIA – qui a été confirmée à plusieurs reprises par les instances judiciaires compétentes – et d'indexer les prix de

référence sur la base des variations de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), dès lors qu'ils ont été fixés il y a un certain nombre d'années.

Ainsi, la pratique administrative *Prix admissibles pour les terrains en zone de développement industriel et artisanal* qui est entrée en vigueur le 15 janvier 2024 expose le processus qui détermine si le prix du foncier est excessif ou non ainsi que les exigences formelles que les parties concernées par une transaction doivent respecter. Elle fixe les valeurs de référence du terrain en ZDIA (valeurs indexées selon l'ISPC) entre CHF 200.– et CHF 330.–/m² – en lieu et place des valeurs introduites dès le début des années 1990 à CHF 150.– et CHF 180.–/m², voire CHF 250.–/m² lorsque le terrain se prête à une affectation spéciale – et précise les critères de fixation des valeurs dans cette fourchette de prix.



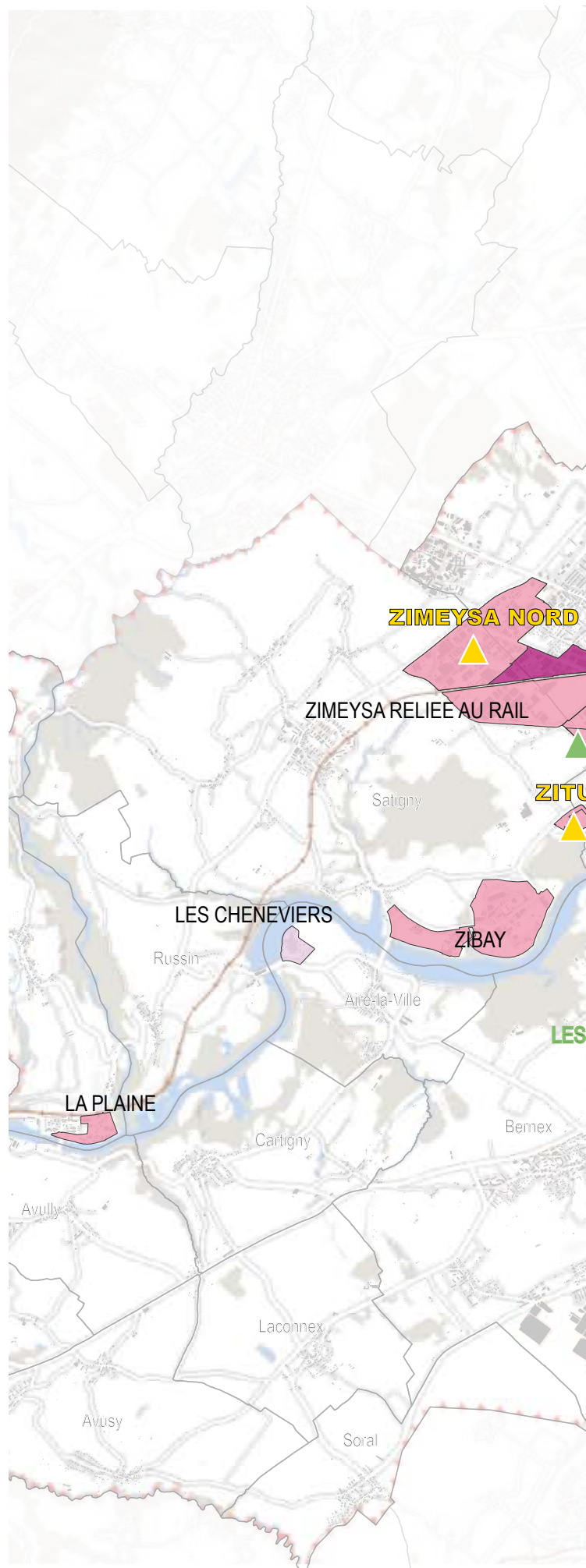
Affectations et dynamiques des territoires industriels du canton de Genève

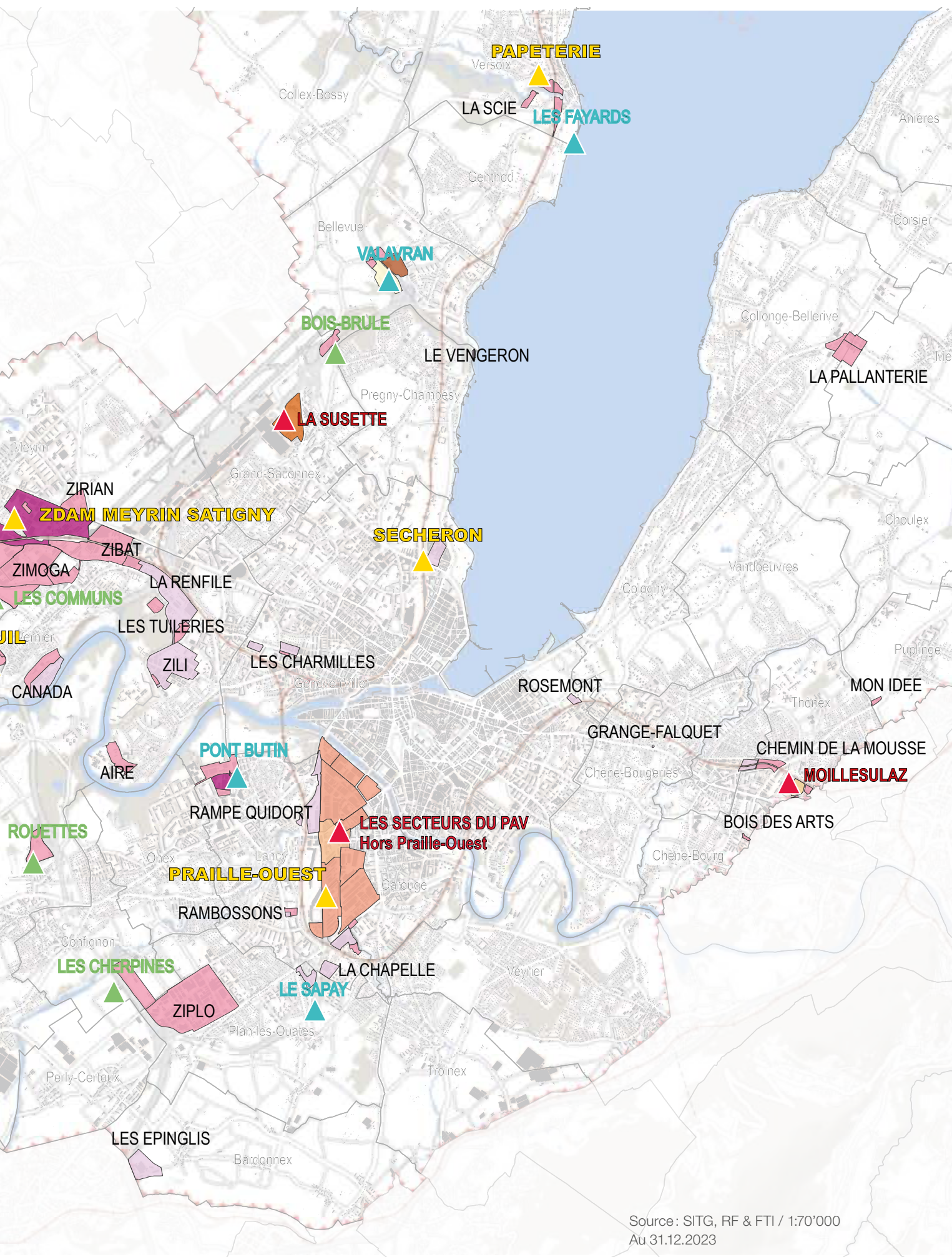
- ▲ En mutation profonde (non industriels, ≈ 130 ha)
- ▲ Nouvelle zone industrielle en développement
Commercialisation et réalisation des infrastructures (≈ 323 ha)
- ▲ Densification en cours (≈ 15 ha)
- ▲ Densification à l'étude (≈ 200 ha)

Surface totale des zones industrielles actuelles: ≈ 855 ha
Surface des zones industrielles après mutation: ≈ 723 ha

Zone d'affectation

- ZDAM (16 ha)
- ZDIA (560 ha)
- ZIA (119 ha)
- ZD4B (6 ha)
- ZD3 (15,3 ha)
- ZD2 (121 ha)
- Z2 (16 ha)
- Z3 (3 ha)
- Z5 (9 ha)





PAV: image directrice du secteur Praille-Ouest

Le secteur Praille-Ouest est majoritairement dédié aux activités industrielles et artisanales. Préalable nécessaire à la formalisation du Plan localisé de quartier (PLQ), la FTI en a élaboré l'image directrice au terme d'un processus participatif.

36

Longeant la route des Jeunes, le secteur Praille-Ouest représente 22 hectares, environ 16 % de l'ensemble du PAV, et se distingue par la présence de voies ferrées et un accès immédiat à l'autoroute. Classé en zone de développement 2 (ZD2), il est appelé à accueillir en majorité des activités du secteur secondaire.

De l'image directrice au PLQ

L'image directrice oriente le développement d'un périmètre mais ne fige pas le projet à venir. Elle a pour but de fédérer les acteurs autour d'une direction engagée et constitue une étape préalable au PLQ (qui est avant tout un outil d'aménagement du territoire).

Plusieurs ateliers thématiques ont réuni les mandataires et les communes pour l'élaboration de l'image directrice. De même, le point de vue des superficiaires a été sollicité. Au terme de ce processus itératif et constructif, les principaux éléments structurant l'image directrice sont les suivants :

- Zone d'activité mixte principalement dédiée à l'activité secondaire et adaptée au contexte urbain.
- Pôle logistique ferroviaire et routier stratégique pour la ville de demain, une porte d'entrée et de sortie des marchandises.
- Verticalisation des activités et densification : 320'000 m² de SBP projetés (contre 100'000 m² actuellement).

- Conservation des activités en place et accueil d'entreprises éligibles appelées à déménager d'autres secteurs du PAV.
- Attractivité du site en accueillant des services, des restaurants, des activités festives et culturelles, etc.
- Adaptation du secteur aux enjeux climatiques (arborisation, végétalisation).
- Circulations vers / depuis les quartiers voisins.

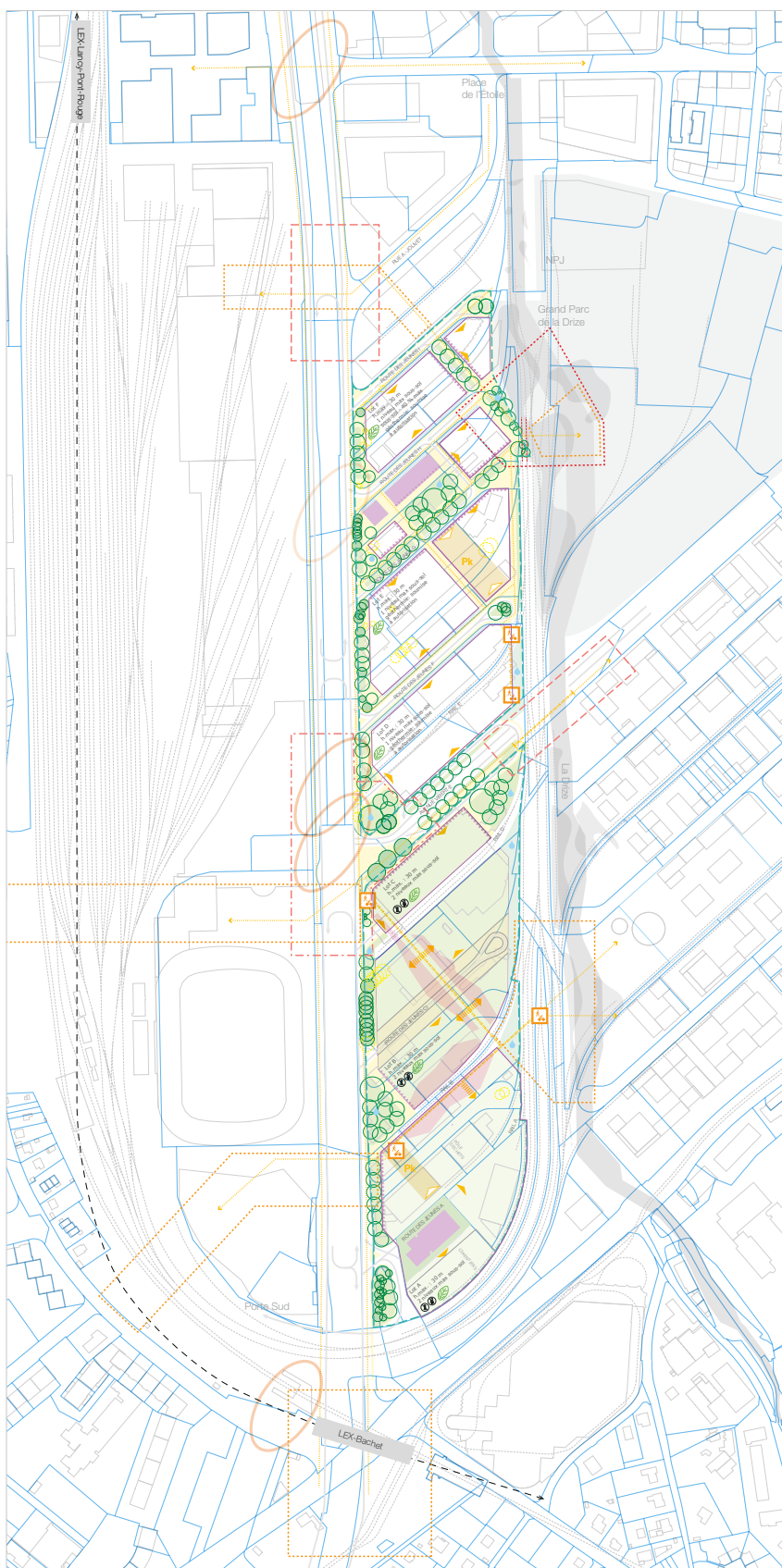
Les éléments tels que les espaces publics, les équipements et infrastructures, l'affectation des parcelles, la cohérence du périmètre, les connexions avec les quartiers voisins, les enjeux de mobilité, la typologie bâtie, etc. seront déterminés lors de l'élaboration du PLQ. Généralement composé d'un plan, d'un règlement ainsi que d'un rapport explicatif, il s'accompagne d'un concept énergétique territorial, d'un schéma de gestion des eaux, d'une notice d'impact sur l'environnement et d'une étude de mobilité.

« La prochaine étape consistera à formaliser deux PLQ, l'un pour Lancy, l'autre pour Carouge. Ils seront ensuite soumis à préavis communal puis adopté par le Conseil d'État. Nous pourrons ensuite accompagner les acteurs de terrain dans la réalisation de leurs projets. »

Maxime Shabi, Urbaniste

Image directrice

Document de travail au
31.12.2023, sous réserve
de modification.



Service Infrastructures

Au sein du Pôle Aménagement, le service Infrastructures réunit cinq spécialistes en charge de l'équipement des périmètres industriels.

La FTI a pour mission d'équiper les zones industrielles et artisanales afin de permettre leur développement. Cette prérogative, issue de la modification de *Loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI)* en 2017, a nécessité la constitution d'une équipe d'ingénieurs dédiée sur les six dernières années.

De manière générale, ses objectifs sont, d'une part, la mise en œuvre et l'amélioration de l'accessibilité de ces périmètres à tous les modes de transport (professionnels, individuels motorisés, publics, mobilité douce) et, d'autre part, l'amélioration de la qualité de vie de ces zones, par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers, en accompagnement de la construction des voiries et des ouvrages de rétention d'eau.

La FTI a également pour mission l'entretien et le développement des voies ferrées des zones industrielles reliées au rail: ZIMEYSA-SUD, Le Lignon-La Renfile et La Praille.

En termes de stratégie et de priorisation, le développement des infrastructures se base principalement sur trois piliers :

- Réaliser les infrastructures dont l'exécution dépend du planning d'autres projets.
- Développer progressivement les zones industrielles et artisanales légalisées, soit le périmètre des Communs à Vernier (ZIMOGA) et celui des Cherpines à Confignon.
- Anticiper le développement des nouvelles zones comme Les Rouettes à Bernex.

	Formation	Fonction spécifique
Fabien Héritier Adjoint de la Directrice du Pôle aménagement	Ingénieur civil Master EPFL	Responsable des infrastructures et en charge des thématiques mobilité et logistique
Benoît Germain Ingénieur en génie civil, chef de projets	Technicien en génie civil IUT de génie civil de Marne-la-Vallée	Référent ferroviaire
Julien Vinette Ingénieur en génie civil, chef de projets	Ingénieur en génie civil Master GAIA - Géosciences Appliquées à l'Ingénierie de l'Aménagement	Référent suivi environnemental
Josselin Tivan Ingénieur en génie civil, chef de projets	Licencié en génie civil Université Claude Bernard Lyon 1	Référent réalisation
Karine Morel Le Doucen Ingénieure en génie civil, cheffe de projets	Ingénieure civile Master EPFL, spécialisation hydraulique	Référente hydraulique

Fonds d'équipement

Le financement des infrastructures est assuré principalement par le Fonds d'équipement en zone de développement industriel et artisanal, créé en 2017 dans la cadre de la LFTI. Il est alimenté par une taxe prélevée auprès des entreprises qui s'installent ou développent leur site ainsi que par un apport annuel issu des réserves de la FTI. Sa gestion est encadrée par un règlement adopté en 2021 qui précise notamment que le budget pour l'année suivante et la planification quinquennale des équipements doivent être validés par le Conseil de fondation.

Solde au 1.01.2023	11 256 935
Dépenses	-3 149 693
Taxe d'équipement	2 882 816
Contribution supplétive de la FTI	1 000 000
Rétrocession FIA	1 257 515
Solde au 31.12.2023	13 247 573

À noter qu'il existe d'autres fonds gérés par la FTI. Ils concernent les zones ferroviaires Le Lignon-La Renfile et ZIMEYSA-SUD.

Réalisations 2023

Liaison Delay – Emeraude	Localisation	Vernier - ZIMOGA
	Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
	Coût	CHF 900'000.–
	Financement	Fonds Taxe d'exploitation (ZIMEYSA) Fonds intercommunal d'assainissement FIA
	Délai de réalisation	Février 2024
Route industrielle – ZIBAT sud	Localisation	Vernier - Zone industrielle des Batailles-Sud
	Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
	Coût	CHF 1.5 Mio
	Financement	Fonds Taxe d'exploitation (ZIMEYSA) Fonds intercommunal d'assainissement FIA
	Délai de réalisation	Février 2024
Bassin de rétention de la Galaise	Localisation	Plan-les-Ouates – Route de Base
	Nature des travaux	Bassin de rétention enterré – ouvrage en béton
	Coût	CHF 4.5 Mio
	Financement	Fonds intercommunal d'assainissement FIA
	Délai de réalisation	Octobre 2024
Travaux de maintenance ferroviaire	Localisation	Vernier – Voie mère de La Renfile
	Nature des travaux	Changement des traverses de la voie
	Coût	CHF 134'000.–
	Financement	Fonds Lignon
	Délai de réalisation	Novembre 2023

COOFIFI: une coopérative immobilière aux Cherpines

Une grande première se prépare au sein du futur écoParc des Cherpines: la constitution d'un droit de superficie en faveur d'une coopérative industrielle inaugurera en effet un modèle d'implantation d'entreprises novateur dans le canton.

40

Avec la délivrance des premières autorisations de construire attendues en 2024, l'écoParc des Cherpines va entrer en phase de concrétisation, représentant un potentiel de 1300 emplois sur plus de 100'000 m² de surface brute de plancher (SBP). La première étape de son développement se concentra sur la pièce urbaine Cherpines Sud (PU 1A), insérée entre la Route de Base et le Chemin des Longues-Rasses.

Une coopérative d'artisans du bois

La *Convention de mise en œuvre* relative à cette pièce urbaine prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments, dont une coopérative immobilière pour industriels et artisans dénommée COOFIFI.

Son principe a été initié par Jean-Luc Barro, Dusan Velebit et la FTI, co-propriétaires de la parcelle, avec pour objectif d'offrir des surfaces d'activités à prix modérés à des artisans du bois – et offrant par ailleurs des opportunités de mutualisation. La menuiserie Barro & Cie SA – dont le déménagement permettra la construction d'une centaine de logements à Carouge – ainsi que des PME issues du PAV y prendront leurs quartiers.

Accéder au statut d'utilité publique

S'agissant de logement, le modèle de coopérative donne accès à des avantages en matière de cautionnement ou de prêts (jusqu'à 90 % des coûts de construction). Mais de telles mesures d'encouragement n'existent pas pour les projets liés à des surfaces industrielles et artisanales.

Pour combler cette lacune, la FTI a développé des critères qui, réunis dans une charte, font partie intégrante des statuts de la coopérative. Ce faisant, elle lui confère le statut d'utilité publique et lui donne accès à un soutien plus étendu de la part de la Fondation, notamment en facilitant les négociations avec les établissements bancaires.

Dans les faits, le budget global estimé à CHF58 millions sera couvert à hauteur de 90 % avec l'appui d'un établissement bancaire, incluant un cautionnement de la FTI atteignant 25 % à 30 % du montant. Afin de préserver les intérêts de la Fondation, des mécanismes de contrôle lui permettront de conserver la maîtrise du DDP.



COOPÉRATIVE COOFIFI

Façade Sud Ouest

Source: Consortium OBJECTIFS GIVE

Interview de Julien Barro, Architecte Atelier Objectifs SA

41

Le principe d'une coopérative industrielle est inédit à Genève. Quels sont ses avantages ?

C'est un projet qui tourne autour des piliers du développement durable, avec des réflexions novatrices au niveau social, économique et environnemental. De fait, il procure des avantages liés aux synergies sociales et à des mutualisations diverses.

Ce projet, sans but lucratif, assure une transparence financière et un coût au m²/an durablement bas. En contrepartie, le coopérateur doit financer des parts sociales à hauteur de 10 %, ce qui rend le montage intéressant pour des entreprises visant le long voire le très long terme.

Il s'adresse notamment aux entreprises familiales de la construction qui ont aujourd'hui peu de solutions de déménagement.

Enfin, les choix énergétiques engendrent des charges réduites et maîtrisées pour les coopérateurs.

Quel est le calendrier des prochaines étapes ?

Le démarrage du chantier est prévu au plus tôt pour l'été 2024, ce qui permettrait la livraison du bâtiment à fin 2026. En parallèle, nous travaillons avec les coopérateurs pour les intégrer au plus tôt dans la conception du bâtiment.

Vous avez fait œuvre de pionnier avec COOFIFI. Quels conseils donneriez-vous à un autre groupement d'entreprises ?

Premièrement l'esprit de coopérative doit être compris et porté par tous les acteurs du projet : utilisateurs, mandataires, etc. Ensuite, c'est un projet sans marge qui se doit d'être simple et rationnel, calé sur le programme.

« L'esprit de coopérative doit être compris et porté par tous les acteurs du projet. »

*Julien Barro,
Architecte Atelier
Objectifs SA*

Droits de superficie

La FTI est toujours ouverte à l'émergence de projets innovants menés par les superficiaires de ses terrains.

42

Facchinetti Tower: l'industrie automobile se verticalise

Au cours des dernières années, le groupe Facchinetti a fortement développé ses activités de vente de véhicules et de carrosserie à Meyrin. Au total, quelque 100 collaborateurs sont actifs sur trois sites entre la route de Meyrin et la rue Lect.

En raison de ce succès, développer ses capacités de stockage est devenue une condition *sine qua non* au maintien de l'activité de concession. La surface au sol manquant, l'idée de la créer en hauteur a fait son chemin: ainsi est né le projet de «Facchinetti Tower».

Implantée Rue Lect 33 (adresse de l'actuelle carrosserie), cette tour silo libérera des surfaces au sol peu valorisées par le stockage des véhicules. Elle offrira 16'000 m² (hors-sol et sous-sol) de surfaces d'activités et de stockage en ne consommant que 1943 m² au sol – soit huit fois moins.

Le projet se répartit sur dix niveaux – trois en sous-sol et six niveaux sur rez – accueillant les services administratifs du groupe Facchinetti, les activités de vente de véhicules neufs et d'occasion (voitures et motos), des ateliers mécanique et carrosserie, un portique de lavage répondant aux derniers standards de recyclage de l'eau ainsi que des espaces de stockage.

Le projet réduit par ailleurs les mouvements de véhicules et optimise les performances environnementales de l'exploitation; il permettra à court terme la création de quinze emplois supplémentaires. La parcelle étant propriété de la FTI, le droit de superficie a fait l'objet d'une mise à jour.

Groupe Pharmacie Principale: capacités accrues pour Visilab

Depuis 2008, le Groupe PP Holding SA (Pharmacie Principale et Visilab) est installé dans la ZIMEYSA (Rue de Veyrot 13) où il occupe trois bâtiments des années 1990. Le bâtiment principal abrite l'administration, la production et le stockage. S'y ajoutent un couvert et une halle dédiée à la logistique mais sans connexion directe aux espaces de production.

Pour répondre à ses besoins, le Groupe a ouvert le chantier d'un projet de réorganisation des espaces le 30 novembre 2023. Il prévoit l'extension et la rénovation de la halle ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment qui lui sera juxtaposé. Disposé de manière indépendante, ce volume pourra être surélevé ultérieurement ou substitué par une nouvelle construction sans compromettre le bâtiment existant. Une passerelle permettra de relier l'ensemble au bâtiment principal.



Image de synthèse du nouveau bâtiment, De Giuli & Portier Architectes SA

Au cœur de l'écosystème

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

43

Soirée FTI

La soirée annuelle de la FTI s'est déroulée jeudi 5 octobre dans les locaux du bâtiment SPARK, au cœur de la ZIPLO. L'événement a réuni 550 personnes, décideuses et décideurs de l'écosystème industriel genevois, issus du public et du privé.

En présence de Delphine Bachmann, Conseillère d'État en charge du Département de l'économie et de l'emploi, de Xavier Magnin, Conseiller administratif de la commune de Plan-les-Ouates et de Philippe Fleury, Directeur général de la FER Genève, les lauréats du DÉFI'23 ont également été dévoilés à cette occasion.



Philippe Fleury, Directeur général de la FER Genève

INDUSTRIE-GENÈVE.CH
LE MONDE DE DEMAIN

L'association Industrie-Genève est à l'initiative de l'émission *Le Monde de Demain* diffusée sur Léman Bleu depuis 2019. Son but : promouvoir les entreprises ainsi que les acteurs de l'économie, de la recherche et de la formation qui font le dynamisme de l'industrie du canton.

Outre la FTI, l'association réunit la CCIG, l'OPI, l'UIG ainsi que l'État de Genève (DG DERI), Alp ICT et Pulse. Le Monde de Demain a célébré son 50^e épisode en janvier 2024. À retrouver sur industrie-geneve.ch

genie.ch

Développée par l'État de Genève (OCEV, OCEN et DG DERI), la FTI, l'OPI et SIG, Genie.ch est une plateforme collaborative dédiée à la promotion de projets d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

En 2023, un nouveau dynamisme a été insufflé à Genie par la publication de contenus originaux sur le site (reportages et interviews), la publication d'un premier *Cahier GENIE* sur la valorisation des déchets minéraux de chantier ainsi que par l'organisation de trois ateliers (sobriété énergétique, plans de continuité, ACV). À suivre en 2024 !

ZIBAY ECOPARC

Laboratoire d'expériences, ZIBAY ECOPARC permet à un large public d'appréhender les enjeux et les principes de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire, au travers de visites guidées sur le terrain.

Entre mai 2021 (date de son lancement) et fin 2023, ce sont 102 groupes de visiteurs totalisant près de 2100 personnes qui ont été accueillis par les guides de ZIBAY ECOPARC, soit bien au-delà des attentes. Fruit d'un partenariat public-privé, le comité de pilotage de ZIBAY ECOPARC réunit l'OCEV, la FTI, le DIP, la Commune de Satigny et l'entreprise Serbeco. Les visites sont assurées par les guides de l'association AniMuse.

GENILEM

Genilem a pour mission d'accompagner la création d'entreprises innovantes. Cette association à but non lucratif offre notamment un programme d'accélération sur trois ans qui met à disposition un coaching indépendant, des outils de gestion, un réseau, une visibilité, des conseils et des formations dédiées. Des services offerts grâce au soutien de parrains, dont la FTI fera partie en 2024. La participation active de la Fondation lors de divers événements visera la détection de jeunes pousses prometteuses afin de les aider à se développer de la manière la plus saine possible.



Route du Pont-Butin



03

Finances

- 46 Rapport des réviseurs
- 48 Bilan
- 49 Résultat net de l'exercice
- 50 Flux de trésorerie
- 51 Variation des capitaux propres



Berney Associés

Genève, le 10 avril 2024

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels 2023 au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), Carouge (GE)

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat net et de résultat global pour l'exercice clos à cette date, ainsi que le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvements des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont 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). 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.

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Finances

Recrutement

Corporate Support

Berney Associés

Paragraphe d'observation-retraitement des comptes annuels 2022

Nous attirons l'attention sur la note 16. de l'annexe des comptes annuels. Celle-ci décrit que les états financiers 2022 publiés le 7 mars 2023 ont dû être rectifiés et indiquent l'événement qui a donné lieu à ce retraitement. Ce point ne modifie pas notre opinion.

Autres points

Les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 ont été audités par un autre organe de révision qui a émis en date du 7 mars 2023, une opinion d'audit non modifiée concernant ces comptes annuels.

Ce rapport annule et remplace celui émis précédemment en date du 5 mars 2024.

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

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Finances

Recrutement

Corporate Support

Berney Associés

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH 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 le Conseil de fondation 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.

Page 3/4

Berney Associés

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.

Berney Associés Audit SA

BA *signature électronique qualifiée*

[Signature]

Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA *signature électronique qualifiée*

[Signature]

Maria SOURNITCHEVA
Expert-réviseur agréée

Annexe : comptes annuels (bilan, compte de résultat net et de résultat global de l'exercice, tableau de flux de trésorerie, tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe)

Page 4/4

1207 Genève
Rue du Mont 8
+41 58 234 90 00

1006 Lausanne
Ch. de Roseneck 5
+41 58 234 91 00

1700 Fribourg
Boulevard de Hérolles 37
+41 58 234 93 00

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 75 40

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

	2023	2022 (retraité)*
Actif		
Immeubles de placement	635'960'873	637'468'519
Immobilisations corporelles	21'567'805	22'096'124
Immobilisations en cours de réalisation	8'012'974	6'862'225
Immobilisations incorporelles	480'272	324'862
Immobilisations financières	8'526'357	8'745'638
Participations	–	5'923'174
Total de l'actif non circulant	674'548'281	681'420'542
Débiteurs mandats de gestion et divers	6'033'771	5'277'793
Comptes de régularisation actifs	1'086'609	491'622
Instruments financiers	–	9'155'403
Liquidités et équivalents de liquidités	31'837'863	22'385'717
Total de l'actif circulant	38'958'243	37'310'535
Total de l'actif	713'506'524	718'731'077
Passif		
Capital statutaire	47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé	280'426'026	287'473'219
Autres éléments du résultat global (OCI)	113'852'645	127'608'198
Total des capitaux propres	441'624'605	462'427'351
Engagements bancaires	222'099'619	223'875'789
Engagements de prévoyance	10'163'392	6'679'034
Provisions	152'575	152'575
Dettes locatives	1'924'445	2'129'331
Comptes de régularisation passifs	–	90'278
Instruments financiers	1'030'852	–
Total des capitaux étrangers à long terme	235'370'883	232'927'007
Créanciers mandats de gestion et divers	21'241'357	15'863'327
Dettes locatives	204'886	193'804
Comptes de régularisation passifs	6'758'119	6'908'996
Provisions	398'589	330'592
Engagements bancaires	7'908'085	80'000
Total des capitaux étrangers à court terme	36'511'036	23'376'719
Total des capitaux étrangers	271'881'919	256'303'726
Total du passif	713'506'524	718'731'077

* Les états financiers 2022 ont été retraités en lien avec l'évaluation des instruments financiers.

Résultat net de l'exercice

49

	2023	2022 (retraité)*
Recettes locatives provenant d'immobilisations :		
– propriété de la FTI	29'756'228	28'464'215
– propriété de l'État de Genève	614'900	717'484
– propriété de la Fondation PAV	8'371'988	9'991'651
Total des recettes locatives	38'743'116	39'173'350
Autres recettes d'exploitation :		
Honoraires de gestion	86'248	68'732
Autres recettes d'exploitation	621'617	930'412
Total du chiffre d'affaires	39'450'981	40'172'494
Charges de personnel	–7'669'444	–7'232'912
Charges d'exploitation	–4'069'535	–2'985'313
Charges administratives	–3'600'735	–3'694'271
Total des charges	–15'339'714	–13'912'496
Marge brute d'exploitation	24'111'267	26'259'998
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	–754'940	–539'929
Résultat opérationnel	23'356'327	25'720'069
Recettes financières	77'669	64'994
Charges financières	–2'333'850	–2'260'074
Résultat financier	–2'256'181	–2'195'080
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	20'100'146	22'524'989
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	–21'381'109	33'419'276
Résultat net de l'exercice	–1'280'963	55'944'265
Autres éléments du résultat global (OCI) :		
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	–3'569'298	7'550'505
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	–10'186'255	19'685'733
Total des autres éléments du résultat global (OCI)	–13'755'553	27'236'238
Résultat global de l'exercice	–15'036'516	83'180'503

* Les états financiers 2022 ont été retraités en lien avec l'évaluation des instruments financiers.

Flux de trésorerie

50

	2023	2022 (retraité)*
Résultat global de l'exercice	-15'036'516	83'180'503
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	21'381'109	-33'419'276
Variation de la juste valeur des instruments financiers	10'186'255	-19'685'733
Variation des engagements de prévoyance	3'484'358	-6'896'252
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	754'939	539'929
Variation de la provision pour débiteurs douteux	-259'588	282'845
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	98'050	215'122
Résultat d'intégration de participation	-325'419	-
Variation des provisions	67'998	11'434
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	-496'390	-3'410'654
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	4'378'033	-1'056'650
Variation des comptes de régularisation actifs	-594'988	235'480
Variation des comptes de régularisation passifs	-241'154	-3'090'016
Reclassement remboursement des dettes locatives	-	-38'145
Résultat d'intérêts	2'256'179	2'195'080
Dotation au fonds d'équipement	1'000'000	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	26'652'867	20'063'667
Acquisition d'immeubles de placement	-5'828'487	-2'487'924
Cession d'immeubles de placement	-	1'259'687
Acquisition d'immobilisations corporelles	-559'745	-5'215'014
Cession d'immobilisations corporelles	481'113	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-252'136	-142'417
Acquisition et intégration de participation	-	-5'541'885
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-2'883'800	-6'271'246
Financements octroyés	-	-4'736'843
Financements remboursés	164'214	187'156
Intérêts reçus	77'587	64'950
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-8'801'254	-22'883'535
Nouveaux emprunts bancaires	128'000	-
Remboursement d'emprunts bancaires	-233'583	-3'280'000
Variation de la dette locative	-193'804	2'059'048
Intérêts payés	-2'333'850	-2'260'074
Part du bénéfice net revenant à l'État (année précédente)	-5'766'230	-5'879'463
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	-8'399'466	-9'360'489
Variation nette de trésorerie	9'452'147	-12'180'358
Solde des liquidités au début de l'exercice	22'385'716	34'566'075
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	31'837'863	22'385'716
Contrôle de la variation nette de trésorerie	9'452'147	-12'180'359

* Les états financiers 2022 ont été retraités en lien avec l'évaluation des instruments financiers.

Variation des capitaux propres

51

	Capital statutaire			Résultat net cumulé						
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Résultat net de l'année	Réserve générale	Résultat net cumulé	Autres éléments du résultat global (OCI) (retraité)*	Total des capitaux propres (retraité)*
Solde au 01.01.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	167'291'218	23'084'833	11'902'780	237'408'416	100'371'960	385'126'310
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					23'084'833	-23'084'833		-		-
Part du résultat 2021 versé à l'État de Genève					-5'879'463		-5'879'463			-5'879'463
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						55'944'265	55'944'265			55'944'265
Autres éléments du résultat global OCI:										
– Réserve de couverture selon IAS 19									7'550'505	7'550'505
– Réserve de couverture selon IFRS 9									19'685'733	19'685'733
Solde au 31.12.2022 (retraité)*	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	184'496'588	55'944'265	11'902'780	287'473'218	127'608'198	462'427'350
Solde au 01.01.2023	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	184'496'588	55'944'265	11'902'780	287'473'218	127'608'198	462'427'350
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					55'944'265	-55'944'265		-		-
Part du résultat 2022 versé à l'État de Genève					-5'766'230		-5'766'230			-5'766'230
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						-1'280'963	-1'280'963			-1'280'963
Autres éléments du résultat global OCI:										
– Réserve de couverture selon IAS 19									-3'569'298	-3'569'298
– Réserve de couverture selon IFRS 9									-10'186'255	-10'186'255
Solde au 31.12.2023	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	234'674'623	-1'280'963	11'902'780	280'426'025	113'852'645	441'624'604

* Les états financiers 2022 ont été retraités en lien avec l'évaluation des instruments financiers.



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 | Thierry Parel | Olivier Riethauser | Guillaume Murat

Textes: PRagmatik Communication

Graphisme: Colegram SA