



facilitateur d'implantation

Rapport de gestion 2013

Fondation pour les
terrains industriels de
Genève



Sommaire



Message d'Antonio Hodgers	4
Avant-propos d'Yves Cretegny	5
Zoom sur la FTI	7
Conseil d'administration	8
Conseil de direction	9
Evolution probable des zones industrielles dans le canton de Genève entre 2014 et 2018	10
Indicateurs de performance 2013	13
Les écoParcs industriels, une vision durable des ZI	14
La LZIAM facilite l'implantation et revitalise l'industrie	16
Zimeysaver, une zone industrielle stratégique	17
Fruit d'un partenariat public-privé, un ambitieux hôtel industriel sera construit à Lancy	19
La Zimeysa à l'heure de Louis Vuitton	20
L'hôtel industriel des Galants	22
Constructions de nouveaux bâtiments d'activités en zone industrielle	24
Bilan	26
Compte de résultat	27
Tableau de flux de trésorerie	28
Tableau de mouvements des capitaux propres	29
Résultat global total de l'exercice avant répartition statutaire	30

Message

Au cours des dernières décennies, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) est devenue un acteur incontournable de l'économie. Aujourd'hui, elle est tout autant essentielle en ce qui concerne l'aménagement et l'énergie de notre canton. C'est pourquoi, son rattachement au DALE est cohérent.

Le Plan directeur cantonal 2030, adopté par le Grand Conseil en 2013, réserve des emplacements favorisant le développement de l'économie genevoise et établit une feuille de route pour la création des nouvelles zones d'activités mixtes. Cela ouvre un nouveau champ à la FTI qui pourra ainsi également intégrer une part plus importante d'activité du tertiaire. En plus de leur aspect fonctionnel, les "zones industrielles" doivent également devenir des quartiers où il fait bon travailler, à travers un urbanisme et une architecture de qualité et une mobilité bien pensée.

La vision novatrice qui guide le développement de notre territoire pour permettre le relogement d'une nouvelle industrie est claire. Il s'agit d'encourager la mixité des activités dans les zones industrielles pour les secteurs prometteurs tels que les activités liées aux « cleantech », à la construction, aux sciences de la vie et à l'horlogerie sans oublier l'incroyable dynamisme des artisans locaux. Sans cette vision et cette mixité entre l'industrie et le tertiaire dans les futures zones industrielles, point de progrès.

Dans cette perspective, la FTI constitue à présent un acteur incontournable dans les réflexions menées sur le développement du territoire genevois. De plus, le Plan directeur consacre également le principe de construire des nouveaux quartiers où cohabitent logements et activités, comme c'est le cas dans le secteur Praille Acacias Vernets (PAV), aux Cherpines, ou encore à la « Zimeysaver ».

La FTI jouit d'une bonne santé financière ! Les chiffres publiés dans ce Rapport de gestion 2013 en attestent et sont de bon augure. En effet, une grande partie du développement du projet PAV – pièce majeure de l'urbanisme genevois pour les prochaines décennies – est liée au dynamisme de la FTI. La Fondation est ainsi devenue un des maillons importants de la chaîne de solutions nécessaires à la réalisation de ce grand projet qui changera le visage urbain de Genève.

Il en va aussi des « écoParcs » industriels, une solution alternative pour rendre l'industrie et les zones industrielles qui les hébergent plus conviviales. Les écoParcs industriels ont ainsi pour objectif de concilier entreprises, efficacité économique, qualité environnementale et bien-être des usagers dans un même espace de production. Cette nouvelle approche en matière de gestion raisonnée de l'espace industriel permet de soutenir un développement économique respectueux de l'environnement et source de progrès social. Dans la même veine, la collaboration de la FTI aux projets de chauffage à distance (CAD) montre que l'écologie industrielle, où les déchets des uns servent de matière aux autres, a encore un énorme potentiel de développement devant elle.

L'importance de la FTI dans le développement du territoire de Genève n'est plus à démontrer. Je me réjouis ainsi de pouvoir contribuer le plus activement possible aux réflexions et actions qu'elle entend mener ces prochaines années.



Antonio Hodgers

Conseiller d'Etat chargé du
Département de l'aménagement,
du logement et de l'énergie
(DALE) et Président du Conseil
d'administration de la FTI

Avant-propos

L'année 2013 a été une année charnière dans le développement de l'urbanisme et des zones industrielles. L'acceptation l'an dernier par le Grand Conseil genevois de la nouvelle loi sur les zones de développement d'activités mixtes (ZDAM) autorisant l'implantation d'entreprises du tertiaire en zone industrielle, avec un nouveau ratio de 60% pour l'industrie et 40% pour les services, va profondément modifier les paysages industriel et urbain de Genève. Du coup, les projets de densification par le biais de nouveaux hôtels industriels ou l'avènement des écoParcs industriels dans les ZI permettent aux espaces industriels de se réinventer. Cette nouvelle donne est salubre pour le dynamisme territorial et la densification du foncier disponible.

La densification est la clé de voute de la politique de la FTI. Afin de pouvoir proposer des surfaces bâties qui accompagnent les besoins des industriels, il convient de favoriser la construction de surfaces et d'espaces dans les étages supérieurs qui répondent aux besoins de la nouvelle industrie en pleine effervescence. Cette politique volontariste, ne doit toutefois pas faire oublier que certaines activités nécessaires au bon fonctionnement de l'économie genevoise ne peuvent pas toujours s'inscrire dans les programmes denses. Une attention particulière doit donc être donnée à ces besoins.

Pas de doutes, les objectifs ont bel et bien changé. Par le passé, la principale mission de la FTI était d'allouer un terrain à une entreprise. De nos jours, la FTI porte les projets lorsque cela est nécessaire beaucoup plus loin. Parmi ces projets, les écoParcs industriels deviennent ainsi un instrument de développement durable du territoire. Pour l'Etat, c'est un outil territorial qui permet de mettre en œuvre de manière efficace et harmonieuse les objectifs de durabilité et de développement économique. C'est aussi à terme un outil de marketing territorial au service de l'attractivité de la région. Pour les communes, il s'agit d'un nouveau partenariat pour le développement du territoire communal basé sur une redéfinition du ratio nuisances/retombées fiscales et sociales. Pour les entreprises, celles qui font vivre le tissu économique genevois et attirent les forces vives, elles verront enfin des espaces attractifs et compétitifs conçus et gérés pour les besoins des sociétés privées, dans l'industrie comme pour le tertiaire.

La FTI est également aujourd'hui bien préparée pour accompagner les professionnels de l'acte de construire cherchant à développer des projets dans les zones industrielles. Grâce à la mise sur pied de nouveaux partenariats privés-publics, elle facilite désormais également, le montage de projets immobiliers industriels innovants qui contribuent à transformer le bâti dans les zones.

Voilà pourquoi nous nous efforçons de réinterpréter chaque jour la manière avec laquelle nous remplissons notre mission de facilitateur d'implantations dans un canton en plein essor économique et dont l'exiguïté du territoire pourrait être à lui seul un frein au développement.

Pour conclure, j'aimerais aussi remercier mes collaboratrices et collaborateurs pour leur dynamisme au sein de la FTI.



Yves Cretegny

Directeur général de la Fondation
pour les terrains industriels de
Genève (FTI)



Photo : ZIPLO, chantier chemin du Pré-Fleuri

Zoom sur la FTI

Chiffres clés 2013

Zones industrielles à Genève en ha	714
Zones industrielles gérées par la FTI en ha	525
Nombre d'entreprises recensées dans les zones industrielles genevoises	4'305
Nombre d'entreprises recensées dans les zones industrielles gérées par la FTI	2'972
Nombre d'emplois recensés dans les zones industrielles genevoises	58'598
Nombre d'emplois recensés dans les zones industrielles gérées par la FTI	40'099
Préavis d'autorisation de construire traités par la FTI	131
Taux de vacance des terrains dans les zones industrielles gérées par la FTI	0.65

Faciliter l'implantation et accompagner l'industrie

La FTI employait 23 collaboratrices et collaborateurs en 2013, soit 19,4 postes de travail en équivalent temps plein. Ces personnes sont chargées de l'appui au fonctionnement de la Fondation et de la mise en œuvre pratique des décisions des Conseils d'administration et de direction. Elles bénéficient de compétences en administration, droit, géomatique, architecture, urbanisme, développement durable, montage de projets ou gestion immobilière. Leurs tâches consistent à aménager de nouveaux périmètres industriels, à établir et administrer des droits de superficie, à acquérir et à développer des parcelles ou des immeubles, à orienter les entreprises souhaitant s'implanter ou se développer dans le canton. Leur expérience les conduit également à prendre part à la construction de la zone industrielle en devenir.



Conseil d'administration

Membres de droit représentant l'Etat et les communes

Pierre-François Unger

Président
Conseiller d'Etat chargé du DARES
(jusqu'au 10 décembre 2013)

Antonio Hodgers

Président
Conseiller d'Etat chargé du DALE
(dès le 11 décembre 2013)

François Baertschi

Conseiller administratif de la commune de Lancy

Pascal Chobaz

Direction des opérations foncières, DU
(jusqu'au 10 décembre 2013)

Jean-Marc Devaud

Conseiller administratif de la commune de Meyrin

Thierry Durand

Conseiller administratif de la commune de Plan-les-Ouates

Dominique Frei

Office cantonal de la statistique, DF

Claude Guinans

Conseiller administratif de la commune de Satigny

Jean-Charles Magnin

Direction générale affaires économiques, DSE
(dès le 11 décembre 2013)

Rémy Pagani

Conseiller administratif de la Ville de Genève

Yvan Rochat

Conseiller administratif de la commune de Vernier

Nicolas Walder

Conseiller administratif de la commune de Carouge

Membres nommés par le Conseil d'Etat

Charles Spierer

Vice-président, Economiste, professionnel de l'immobilier

Jacques Cottet

Responsable Vente Région Ouest, CFF Cargo SA

Charles Lassaue

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

Membres nommés par le Grand Conseil

Dominique Amaudruz

Avocate

Thomas Buchi

Ingénieur du bois. Maître charpentier

Aurore Bui

Directrice d'entreprise sociale

Bénédict Fontanet

Avocat

Jean-François Girardet

Instituteur

René Koechlin

Architecte

Jean-Pierre Thorel

Retraité

Conseil de direction

Pierre-François Unger

Président
(jusqu'au 10 décembre 2013)

Antonio Hodgers

Président
(dès le 11 décembre 2013)

Charles Spierer

Vice-président

Jacques Cottet

Charles Lassaue

Rémy Pagani

Claude Guinans

Secrétaire

Yves Cretegny

Directeur

Comité d'audit

Dominique Frei

Président

Charles Lassaue

En 2013, le Conseil d'administration et le Conseil de direction se sont réunis à quatre reprises. Cette même année, en juin, deux membres du Conseil d'administration ont été désignés (Dominique Frei et Charles Lassaue) pour constituer un Comité d'audit qui a siégé à une reprise en décembre 2013.



Evolution probable des zones industrielles
dans le canton de Genève entre 2014 et 2018

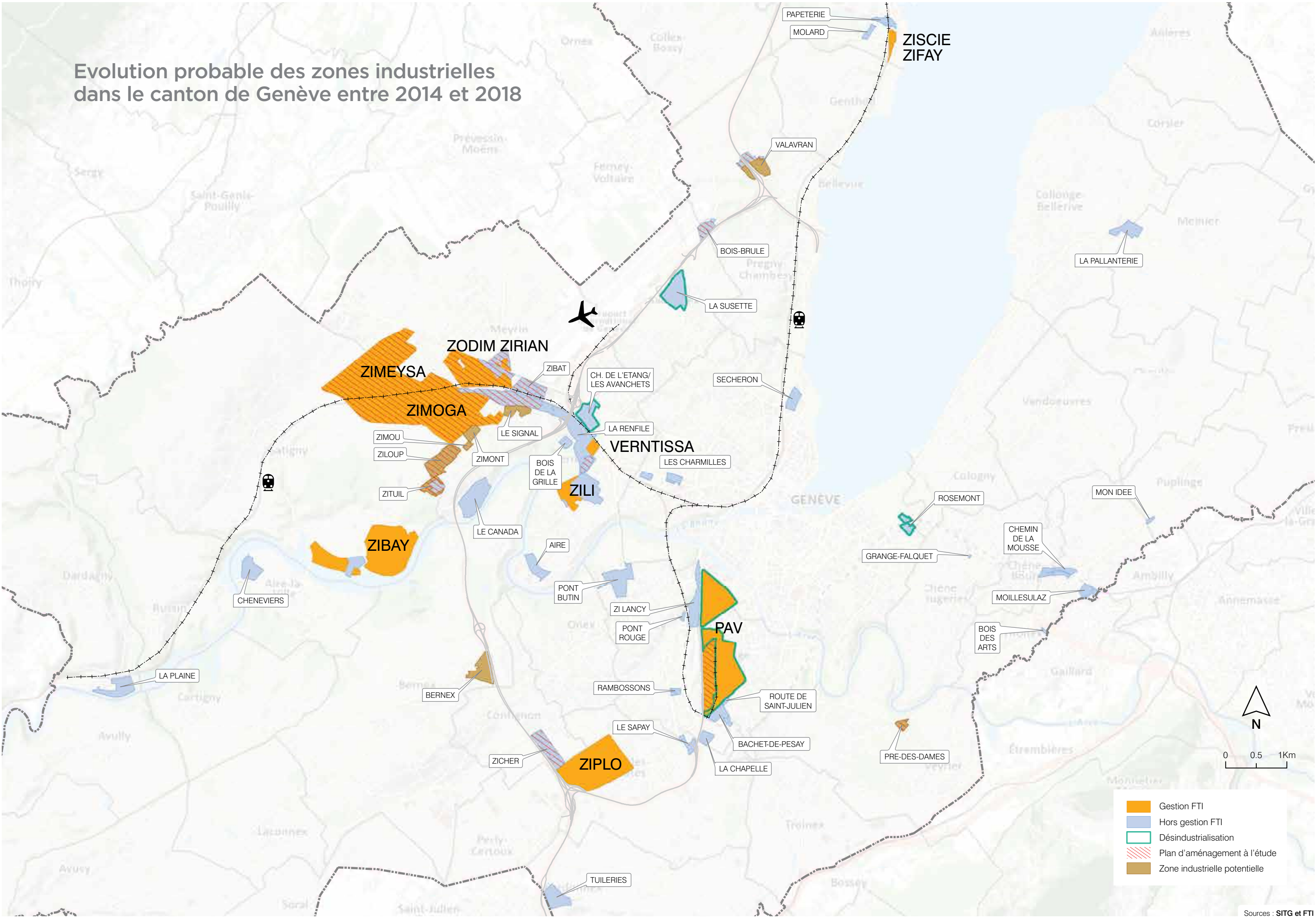




Photo : Zimeysa, panneaux solaires

Indicateurs de performance 2013

Emplois et entreprises	Résultats décembre 2013	Cible
Nombre d'entreprises et d'emplois dans les zones IA et DIA non gérées par la FTI	1'333 entreprises pour 18'499 emplois	Plus de 4000 entreprises Plus de 50'000 emplois
Nombre d'entreprises et d'emplois dans les ZDIA, ZIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	2'972 entreprises pour 40'099 emplois	
TOTAL	4'305 entreprises et 58'598 emplois	

Surfaces		
M2 de surface brute de plancher industriel et artisanal issus de projets accompagnés par la FTI dans les zones IA et DIA non gérées par la FTI	(0 autorisation obtenue) 7739 m2 (1 dossier en cours d'instruction)	Plus de 50'000 m2 de surfaces brutes de planchers industriels accompagnés et autorisés (sol - hors sols et sous-sol)
M2 de surface brute de plancher industriel et artisanal issus de projets accompagnés par la FTI dans les ZDIA, ZIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	22'526 m2 (2 autorisations obtenues) 32'625 m2 (9 dossiers en cours d'instruction)	
TOTAL CUMULE SUR L'ANNEE	87'266 m2	

Secteur d'activités		
Répartition sectorielle des activités observées dans les zones IA et DIA non gérées par la FTI	+ forte concentration d'emplois : 13 % dans le secteur du commerce de gros	Aucun secteur ne doit concentrer plus de 20% des emplois et des entreprises
Répartition sectorielle des activités observées dans les ZDIA, ZIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	+ forte concentration d'emplois : 19% dans le secteur de l'horlogerie	

Répartition du nombre de PME-PMI / Grandes entreprises dans les zones IA et DIA non gérées par la FTI	Sur les 1'333 entreprises : 56 % sont des PME 44% des 18'499 emplois sont concentrés dans 15 grandes entreprises	Plus de 70% de PMI/PME zones industrielles
Répartition du nombre de PME-PMI / Grandes entreprises dans les ZDIA, ZIA gérées par la FTI + parcelles propriété FTI + PAV avant mutation	Sur les 2'972 entreprises : 71 % sont des PME 29% des 40'099 emplois sont concentrés dans 19 grandes entreprises	

Les écoParcs industriels, une vision durable des ZI

Depuis le début de l'année 2013, la FTI a orienté sa stratégie pour accompagner la transformation des zones industrielles et artisanales (ZI) en écoParcs industriels.

L'attention accrue au bon usage du sol couplé à la croissance des besoins en surface des entreprises du secteur secondaire implique la densification des zones industrielles du canton. Il faut donc s'attendre dans les années à venir à voir augmenter les emplois dans les zones industrielles. Tout comme dans les quartiers d'habitation, cela implique de repenser le « vivre ensemble » dans les zones. La FTI a ainsi fait le choix d'étoffer l'offre de service dans les mois et années à venir afin de soutenir la compétitivité des entreprises et d'accroître la satisfaction de leurs collaborateurs et usagers. En tant qu'opérateur de cette mutation des ZI vers les écoParcs industriels, la FTI souhaite apporter sa contribution à dessiner des quartiers qui s'inscrivent au cœur même de la ville.



Vous avez dit écoParc industriel ?

Un écoParc industriel est une zone industrielle et artisanale conçue de manière participative et gérée de manière active notamment par l'association des entreprises en présence qui interagissent positivement avec la collectivité et le territoire.

Ses principes d'aménagement, sa gouvernance de proximité et ses usages concourent à soutenir la performance économique, environnementale et sociétale tant des entreprises que de la communauté d'accueil.



Partager l'information

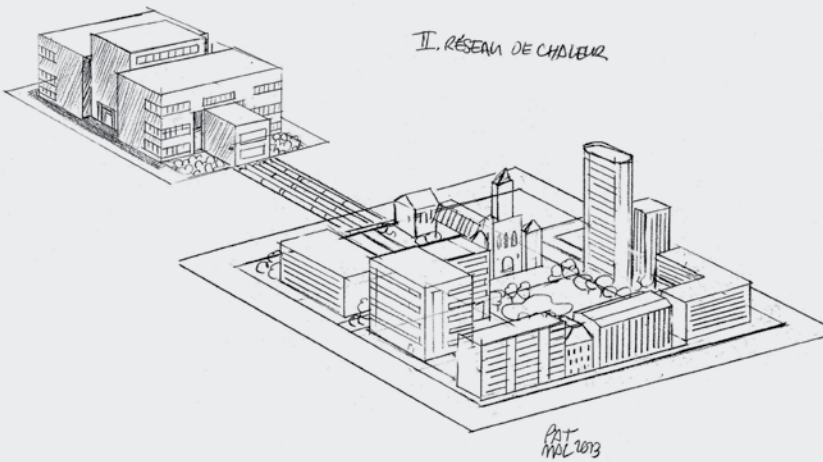
Coordonner des projets de mutualisation nécessite de partager l'information entre les partenaires.

Des ateliers ont ainsi vu le jour pour mieux connaître les besoins des usagers des écoParcs industriels.



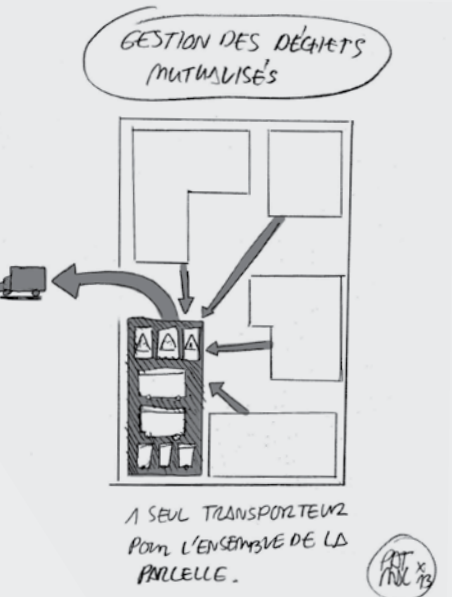
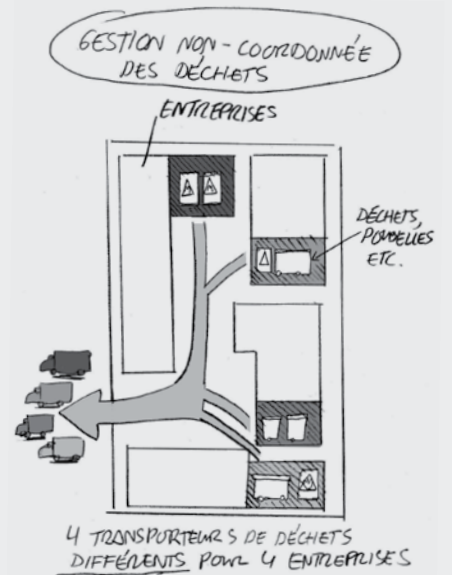
Valorisation des rejets de chaleur

Construction d'un réseau de récupération des rejets de chaleur à basse température dans le but de réchauffer les bâtiments.



Mutualisation

Les PME sont demandeuses de services mutualisés étant donné qu'elles n'ont pas la taille critique pour procéder elles-mêmes à des actions concertées d'économie d'échelle.



La LZIAM facilite l’implantation et revitalise l’industrie

L’entrée en vigueur de la nouvelle loi générale sur les zones de développement industriel ou d’activités mixtes (LZIAM) crée un nouveau type de zone qui autorise l’implantation d’entreprises du tertiaire avec un nouveau ratio de 60% pour l’industrie et 40% pour les services. Cette loi modifiera les paysages industriel et urbain en profondeur. Car aujourd’hui, il ne fait aucun doute que la politique de densification des zones industrielles du canton de Genève est intimement liée à la petite taille de son territoire. L’industrie se sent à l’étroit dans le canton et manque donc de terrains pour construire des bâtiments industriels. Voilà pourquoi il convient de construire en hauteur et ainsi de densifier des zones qui sont consacrées aux activités du secondaire. Grâce à l’évolution de la technologie et des modes de production, des pans entiers de l’industrie peuvent aujourd’hui se loger dans les étages supérieurs d’un bâtiment. Ainsi, la croissance des secteurs de l’horlogerie, la microtechnique et les sciences médicales, par exemple, permet de densifier en ZI.

En diversifiant l’offre et en proposant une mixité de la production dans les ZI, on permet à l’économie de mieux résister aux chocs et aux crises économiques. L’objectif de cette politique est de permettre aux industriels de trouver en ZI des surfaces à des prix acceptables et ainsi de donner aux entreprises qui se développent les moyens de leur croissance, mais aussi favoriser l’implantation de nouvelles entreprises à Genève.

Les perspectives

Les ZIAM permettront à des entreprises actives dans le domaine tertiaire de s’établir de façon complémentaire et intégrée dans les zones de développement industriel. Les périmètres qui seront éligibles à une mutation en ZIAM seront ceux qui offrent une infrastructure de transports publics performants. Grâce aux ZIAM, il sera possible au moyen de la mixité de densifier les espaces disponibles. Les ZIAM contribueront à limiter le mitage du territoire et le déclassement de terres agricoles en réserves de zones à bâtir.

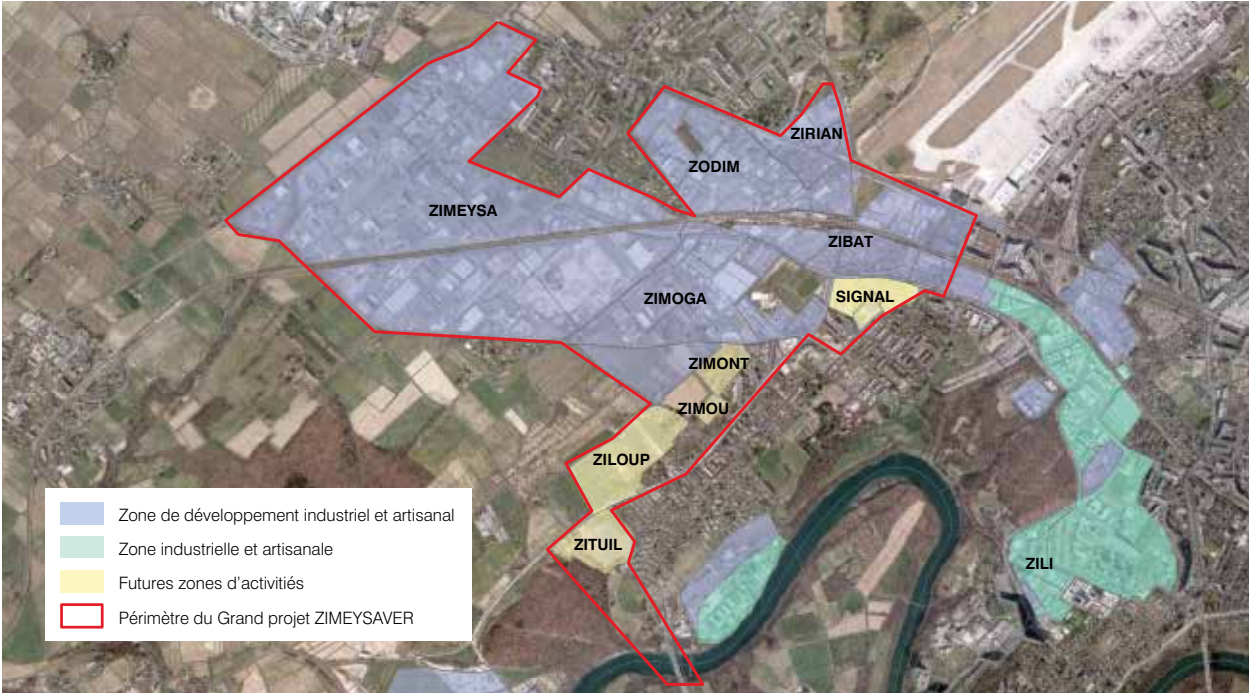
Zimeysaver, une zone industrielle stratégique

Zimeysaver est l’appellation en sigle de la zone industrielle qui s’étend sur les communes de Meyrin, Satigny et Vernier. Etant donné le développement rapide de cette zone industrielle et artisanale (ZI) au pied des vignes, le Canton de Genève, en partenariat avec la FTI et les communes de Meyrin, Satigny et Vernier, a entrepris une étude de planification opérationnelle du territoire couvert par les ZI nommées Zodim, Zirian, Zimeysa, Zimoga, Zibat, Zituil (mandat de maîtrise d’œuvre urbaine octroyé à une équipe pluridisciplinaire pilotée par le bureau LMLV, Luc Malnati, Léonard Verest).

Vu le dynamisme et les caractéristiques de cette ZI, accessible à la fois par le rail et par la route tout en étant proche de l’aéroport, terre d’accueil d’un panel riche et varié d’entreprises (horlogerie, médical, pharma, construction...), la Zimeysaver est clairement un des sites stratégiques cantonaux, voués à une densification bâtie, dont il est primordial de préserver l’attractivité. D’où les problématiques d’urbanisation, de densification, de mixité, de mobilité, d’environnement et de foncier qui en résultent.

De ces réflexions urbanistique et économique doivent découler des solutions optimisant la mobilité aussi bien pour les marchandises et que pour les usagers, une vision stratégique partagée de développement de ce territoire, la définition de quartiers à identité (dominante d’affectation, densité différenciée) et des prescriptions pour la création d’écoParcs industriels. Une chose est sûre, toutes les actions coordonnées entre les communes ne feront qu’augmenter la compétitivité de ce secteur à vocation économique.

Au printemps 2014, un plan guide fixera les orientations des aménagements futurs. Leurs équivalents réglementaires sous forme de plans et de règlements directeurs suivront.



Carte : SITG + FTI



Fruit d'un partenariat public-privé, un ambitieux hôtel industriel sera construit à Lancy

La construction de cet important hôtel industriel d'entreprises à Genève aura lieu à Lancy. La FTI et Privera Construction Management SA (PCM), dont les savoir-faire en matière d'implantation d'entreprises et de management sont complémentaires, ont créé un partenariat public-privé (PPP) pour l'édification d'un bâtiment qui intégrera des entreprises industrielles et des sociétés de services sur une surface brute totale hors-sol de quelque 53'000 m². Le but est limpide : introduire de la mixité dans la production et permettre de densifier les ZI. LRS Architectes, un jeune bureau d'architectes genevois, s'est chargé de dessiner les bâtiments de ce nouvel ensemble en reprenant le crénelage suggéré des vieilles usines d'antan. Ce concept novateur permettra une allocation optimale des espaces dans cette zone de développement industriel et artisanal (ZDIA), au Chemin Louis-Hubert, dans la commune de Lancy.

« Grâce à notre partenariat avec Privera Construction Management, nous avons défini un programme attractif et dense qui a donné lieu à un projet d'édifice des activités mixtes d'aujourd'hui, précise Yves Cretegnny, directeur général de la FTI. Aujourd'hui, nous voulons encore évoluer en essayant de répondre non seulement au marché en perpétuel développement mais également trouver les outils qui nous permettent d'y accéder. »

Actuellement, une pépinière d'entreprises se partage les surfaces délimitées par la route du Pont-Butin et l'avenue des Morgines. « Afin de démarrer la mutation du PAV (Praille-Acacias-Vernets), il est essentiel de proposer aux entreprises des espaces attractifs dans les périmètres d'exploitation de la zone industrielle et artisanale, actuellement en activité,

hors du centre, ajoute Xavier Jeanneret, directeur général de PCM. Il est impensable de déplacer et de concentrer toutes les activités de ce type uniquement sur les quatre grandes zones principales à savoir Zimeysa ou Zimoga (Meyrin-Satigny-Vernier), Zibay (Satigny) ou Ziplo (Plan-les-Ouates), le site de Lancy offre donc une opportunité unique dans ce contexte.

Cette nouvelle construction offrira aussi une grande souplesse quant à la mutualisation des services et sa réalisation par phases donnera l'opportunité à ces entreprises d'intégrer de nouveaux locaux.

Le concept d'hôtel industriel d'entreprises permettra de densifier cette ZDIA et d'introduire la notion de mixité en facilitant l'installation de sociétés du secteur tertiaire à côté d'entreprises industrielles. Par ailleurs, ce nouveau bâtiment illustre parfaitement la volonté cantonale de déployer les zones de développement d'activités mixtes (LZIAM).



Images : Invest Immobilier SA et FTI

La Zimeysa à l'heure de Louis Vuitton

L'histoire de la venue de la manufacture horlogère Louis Vuitton dans la zone industrielle genevoise met en lumière le rôle de la FTI dans le processus d'implantation de nouvelles entreprises pour l'économie régionale. Or, tout s'est joué très vite de l'avis des deux parties.

« On cherchait un bâtiment à Genève et on s'est approché tout naturellement de la FTI pour trouver ensemble une solution, explique José Fernandes, directeur industriel du groupe Louis Vuitton. Tout est allé très vite car une fois l'accord sur la parcelle trouvé, nous avons mis seulement 2 mois pour finaliser toutes les négociations ce qui est exceptionnel. »

Louis Vuitton avait manifesté très tôt son intérêt pour la mise à disposition en droit de superficie de ce terrain, en vue de l'implantation d'une manufacture horlogère, qui occupera dans un premier temps 75 personnes, et offrira 110 emplois à la région, une fois le projet abouti. Le nouveau bâtiment de l'horloger de luxe français aura des relations de bon voisinage avec Chopard, Roger Dubuis et les autres manufactures horlogères déjà présentes dans la Zimeysa.

Il faut savoir que la FTI avait préparé le terrain en amont, d'où la rapidité de cet accord. En effet, la FTI avait acquis en septembre 2010 la parcelle 12626 de Meyrin d'une surface de 6000 m² et le bâtiment, propriété du groupe Sanofi SA.



Photos : Louis Vuitton

L'hôtel industriel des Galants

Le canton de Genève souffre du manque de terrain à construire pour l'industrie. Les projets d'hôtels industriels qui amènent une mixité de la production avec une offre diversifiée de surfaces pour le tertiaire et d'espaces pour l'industrie sont donc de bon aloi.

« Nous avons travaillé très étroitement avec la FTI pour pouvoir développer ce projet, remarque Yann Borgstedt, administrateur de Péllichet Expositions SA, société active dans la logistique. L'idée est de densifier la Zimoga et notre projet permettra de construire 26'500 m² en surface de plancher pour 12'240 m² de surface au sol ce qui nous amènera un indice d'utilisation du sol de plus de 2.5, ce qui est un bon chiffre. »

Les architectes Pierre-Alain Bohnet et Jean-Claude Portier ainsi que la société Hôtel industriel des Galants SA sont chargés de construire ce nouveau bâtiment destiné en priorité au relogement des entreprises industrielles et artisanales sises dans le périmètre du PAV.

Ce bâtiment est représentatif d'une tendance qui veut que les industriels regroupent dans des bâtiments communs et souvent denses, une partie de leur logistique et de leurs dépôts, leur permettant ainsi d'optimiser l'utilisation de leur foncier pour leurs activités de production.

Le coût global du projet de construction est de l'ordre de 50 millions de francs avec une durée du droit de superficie de 60 ans. Le bâtiment est situé à 3 km du réseau autoroutier suisse. Les travaux ont commencé en mars 2013 et il sera livré, hors aménagement des locataires, au 3ème trimestre 2014. Ce nouvel hôtel industriel disposera de surfaces de bureaux, de stockage et de parking. Respectant parfaitement les normes environnementales, ce nouvel espace bénéficiera d'une arborisation de la parcelle. Le chauffage et le rafraîchissement se feront par le biais de sondes géothermiques.

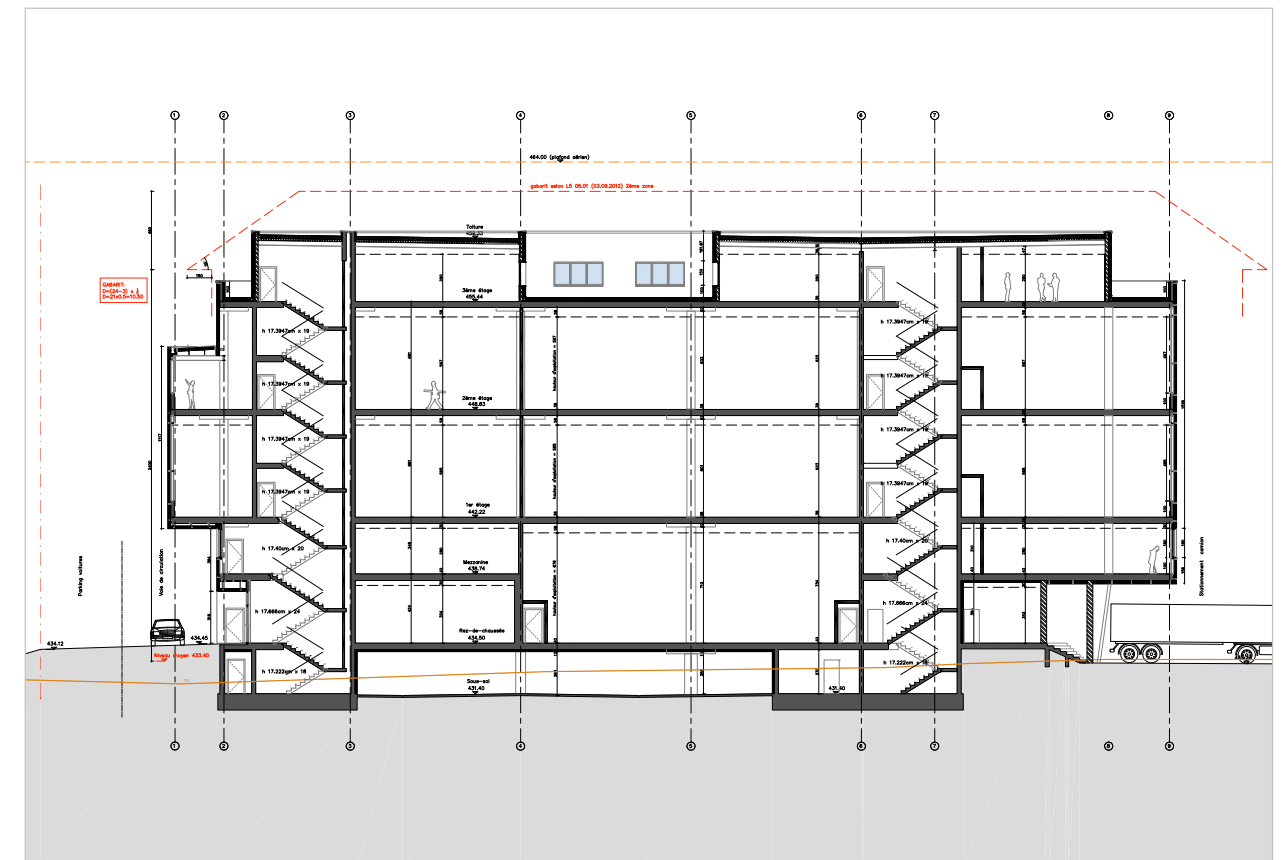
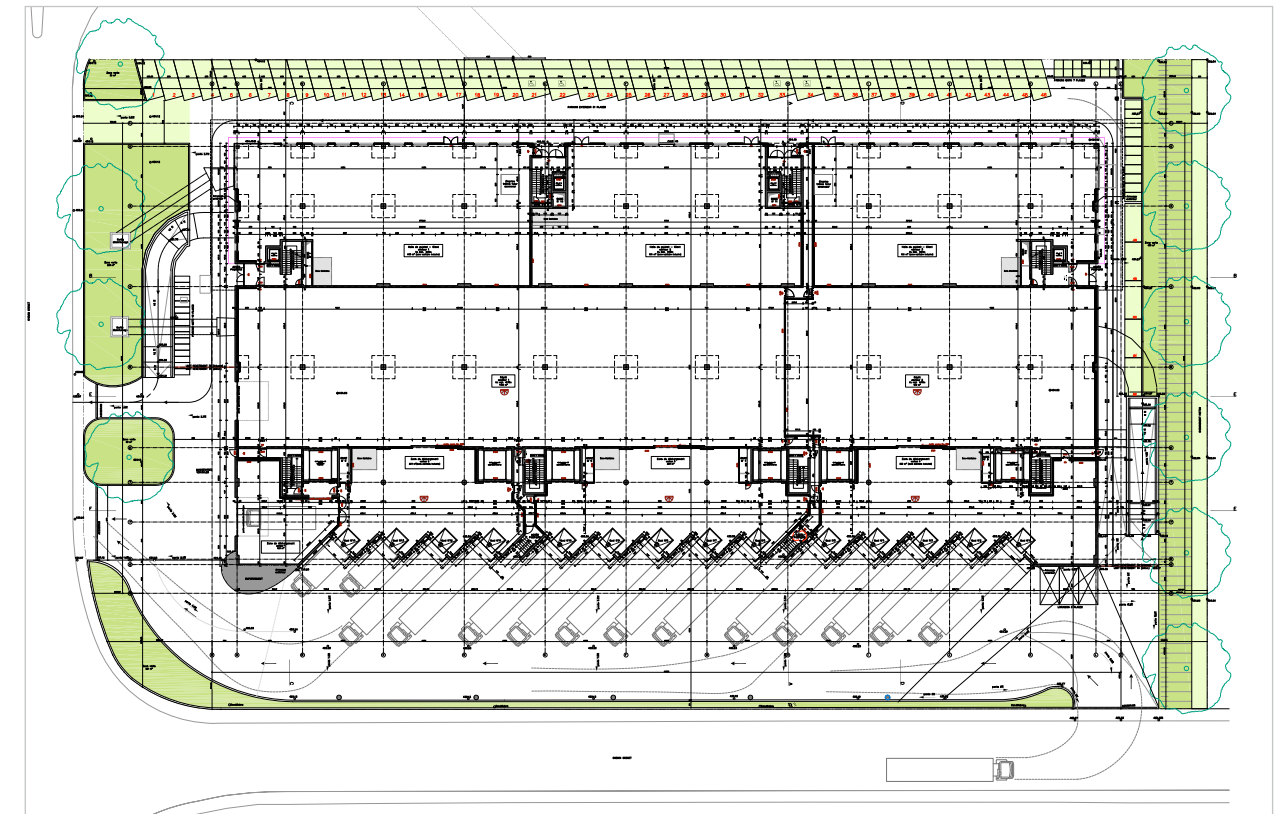


Image et plans : HIG, De Giuli & Portier Architectes SA et Strata architecture, architectes associés

Constructions de nouveaux bâtiments d'activités en zone industrielle



Reporting financier	2013	2012
Chiffre d'affaires (en millions de CHF)	31.9	27.0
Résultat opérationnel avant intérêts et amortissements (en millions de CHF)	26.1	22.3
Résultat de l'exercice (en millions de CHF), avant attributions statutaires	25.5	21.8
Résultat global de l'exercice (en millions de CHF), avant attributions statutaires	27.0	17.3
Part de bénéfice restituée à l'Etat de Genève (en millions de CHF)	12.0	13.0
Cash flow opérationnel (en millions de CHF)	22.7	2.2
Investissements nets réalisés (en millions de CHF)	1.8	29.4
Rendement brut du patrimoine immobilier	4.6%	4.1%
Rendement net des capitaux propres	4.7%	1.4%
Ratio d'endettement	0.12	0.2
Ratio de liquidité immédiate	0.62	0.55

Bilan

Actif	2013	2012
Immeubles de placement	319'123'750.35	326'532'657.22
Immobilisations corporelles	7'855'431.04	8'072'051.25
Immobilisations en cours de réalisation	3'557'012.80	133'053.95
Immobilisations incorporelles	268'259.91	158'452.98
Immobilisations financières	1'012'507.28	833'336.00
Total de l'actif immobilisé	331'816'961.38	335'729'551.40
Débiteurs mandats de gestion et divers	1'107'136.16	3'095'473.01
Comptes de régularisation actifs	426'553.95	446'384.80
Instruments financiers	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	8'756'910.45	4'805'151.30
Liquidités et équivalents de liquidités	11'484'943.14	20'523'629.87
Total de l'actif circulant	21'775'543.70	28'870'638.98
Total de l'actif	353'592'505.08	364'600'190.38
Passif		
Capital statutaire	47'345'934.25	47'345'934.25
Réserves statutaires	105'960'651.18	96'663'138.28
Résultat net cumulé	163'282'339.67	158'589'080.03
Total des capitaux propres	316'588'925.10	302'598'152.56
Engagements bancaires	9'970'000.00	14'170'000.00
Engagements de prévoyance	8'396'173.00	10'650'686.00
Provisions	86'000.00	86'000.00
Total des capitaux étrangers à long terme	18'452'173.00	24'906'686.00
Créanciers mandats de gestion et divers	4'100'521.78	6'822'965.77
Comptes de régularisation passifs	1'951'961.40	1'586'566.20
Provisions	438'923.80	305'819.85
Engagements bancaires	12'060'000.00	28'380'000.00
Total des capitaux étrangers à court terme	18'551'406.98	37'095'351.82
Total des capitaux étrangers	37'003'579.98	62'002'037.82
Total du passif	353'592'505.08	364'600'190.38

Organe de révision

La vérification des comptes de l'exercice 2013 a été assurée par la société KPMG SA, organe de contrôle de la Fondation désigné par arrêté du Conseil d'Etat du 12 juin 2013. Son rapport de contrôle recommandant l'approbation des comptes sans réserve a été soumis au Conseil d'administration de la FTI, qui a dûment approuvé les états financiers 2013 lors de sa séance du 18 mars 2014. Ces derniers ont été établis conformément aux exigences des normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a également approuvé la matrice des risques et contrôles de la Fondation ainsi que le Règlement pour le management des risques et du SCI, sur la base d'un rapport remis par le Comité d'audit, qui en a validé le contenu lors de sa séance du 17.12.2013. De même, selon les dispositions légales suisses, l'existence d'un SCI a été attestée par l'organe de révision.

Compte de résultat

	B2013	2013	2012
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI :			
- Terrains	10'392'000.00	10'123'172.05	9'262'773.60
- Bâtiments industriels et artisanaux	5'240'500.00	5'069'198.60	4'165'862.12
Honoraires de gestion	41'100.00	42'611.20	44'320.90
Autres recettes d'exploitation :			
- FTI	0.00	601'202.26	34'962.37
- Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	13'772'700.00	13'885'187.12	13'955'339.49
Total des recettes d'exploitation	29'446'300.00	29'721'371.23	27'463'258.48
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0.00	2'186'962.91	-493'116.85
Total du chiffre d'affaires	29'446'300.00	31'908'334.14	26'970'141.63
Charges de personnel	-3'706'000.00	-2'813'182.11	-3'381'832.40
Charges d'exploitation	-2'004'000.00	-1'724'757.29	-547'342.74
Charges administratives	-1'185'000.00	-1'238'758.29	-774'725.76
Total des charges	-6'895'000.00	-5'776'697.69	-4'703'900.90
Résultat avant amortissements	22'551'300.00	26'131'636.45	22'266'240.73
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-400'000.00	-309'034.60	-259'568.25
Résultat opérationnel	22'151'300.00	25'822'601.85	22'006'672.48
Recettes financières	20'000.00	22'576.48	34'267.00
Charges financières	-1'601'400.00	-298'680.79	-236'543.43
Résultat financier	-1'581'400.00	-276'104.31	-202'276.43
Résultat de l'exercice avant attributions statutaires	20'569'900.00	25'546'497.54	21'804'396.05
Autres éléments du résultat global	0.00	1'444'275.00	-4'476'448.00
Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires	20'569'900.00	26'990'772.54	17'327'948.05

Tableau de flux de trésorerie

	2013	2012
Résultat global de l'exercice, avant attributions statutaires	26'990'772.54	17'327'948.05
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2'186'962.91	493'116.85
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	309'034.60	259'568.25
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	78'092.95	56'397.60
Variation des engagements de prévoyance	-2'254'513.00	4'967'377.00
Variation des provisions	133'103.95	-1'654'447.50
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	1'988'336.85	1'793'256.96
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-2'722'443.99	-21'507'388.94
Variation des comptes de régularisation actifs	19'830.85	-190'095.10
Variation des comptes de régularisation passifs	365'395.20	693'698.35
Résultat d'intérêts	268'333.30	196'967.05
Intérêts payés	-290'907.30	-231'234.05
Intérêts reçus	22'574.00	34'267.00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	22'720'647.04	2'239'431.52
Acquisition d'immeubles de placement	-2'992'522.47	-26'623'591.40
Cession d'immeubles de placement	12'588'392.25	0.00
Acquisition d'immobilisations corporelles	-22'979.44	-65'391.30
Cession d'immobilisations corporelles	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-179'241.88	-124'514.68
Cession d'immobilisations incorporelles	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-3'502'051.80	-51'317.95
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	-7'690'982.40	-2'565'091.20
Cession d'immobilisations destinées à la vente	3'739'223.25	0.00
Variation des immobilisations financières	-179'171.28	49'999.80
Variation des instruments financiers	0.00	0.00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	1'760'666.23	-29'379'906.73
Engagements bancaires	-20'520'000.00	39'500'000.00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	-13'000'000.00	-12'000'000.00
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	-33'520'000.00	27'500'000.00
Variation nette de trésorerie	-9'038'686.73	359'524.79
Solde des liquidités au début de l'exercice	20'523'629.87	20'164'105.08
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	11'484'943.14	20'523'629.87
Contrôle de la variation nette de trésorerie	-9'038'686.73	359'524.79

Tableau de mouvements des capitaux propres

	Capital statutaire			Réserves statutaires				Résultat net cumulé	Impact passage aux IFRS	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisitions de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires			
Solde au 1.01.2012	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	42'280'991.19	11'902'780.12	89'313'356.33	-230'614'410.96	391'225'324.89	297'270'204.51
Attribution			0.00		7'349'781.95		7'349'781.95	-7'349'781.95		0.00
Part du résultat 2011 versé à l'Etat de Genève			0.00				0.00	-12'000'000.00		-12'000'000.00
Résultat global de l'exercice 2012 :										
△ de la juste valeur des immeubles de placement			0.00				0.00	-493'116.85		-493'116.85
Pertes et gains actuariels			0.00				0.00	-4'476'448.00		-4'476'448.00
Autres éléments du résultat			0.00				0.00	22'297'512.90		22'297'512.90
Bénéfice global 2012			0.00				0.00	17'327'948.05		17'327'948.05
Solde au 31.12.2012	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	49'630'773.14	11'902'780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'598'152.56
Solde au 1.01.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	49'630'773.14	11'902'780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'598'152.56
Attribution			0.00		9'297'512.90		9'297'512.90	-9'297'512.90		0.00
Part du résultat 2012 versé à l'Etat de Genève			0.00				0.00	-13'000'000.00		-13'000'000.00
Résultat global de l'exercice 2013 :										
△ de la juste valeur des immeubles de placement			0.00				0.00	2'186'962.91		2'186'962.91
Pertes et gains actuariels			0.00				0.00	1'444'275.00		1'444'275.00
Autres éléments du résultat			0.00				0.00	23'359'534.63		23'359'534.63
Bénéfice global 2013			0.00				0.00	26'990'772.54		26'990'772.54
Solde au 31.12.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	58'928'286.04	11'902'780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10

Résultat global total de l'exercice avant répartition statutaire

	2013	2012
Résultat global total de l'exercice, avant répartition statutaire	26'990'772.54	17'327'948.05
Autres éléments du résultat global, avant répartition statutaire	-1'444'275.00	4'476'448.00
Résultat de l'exercice, avant répartition statutaire	25'546'497.54	21'804'396.05
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et autres éléments non monétaires	-2'186'962.91	493'116.85
Résultat net, hors éléments extraordinaires	23'359'534.63	22'297'512.90

Article 39, alinéa 1 des statuts de la FTI :

Lettre a)	Attributions au fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre b)	Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre c)	Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels	-11'359'534.63	-9'297'512.90
Lettre d)	Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes	0.00	0.00

Article 39, alinéa 2 des statuts de la FTI :

Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève	-12'000'000.00	-13'000'000.00
Solde après répartition statutaire	0.00	0.00

Acquisitions immobilières de la FTI au 31.12.2013

En 2013, la FTI a investi pour CHF 1'088'501.00 dans ses immeubles de placement. Ces investissements concernent principalement l'acquisition de trois terrains totalisant 3'736 m2, se situant dans les ZDIA de Mouille-Galand et des Batailles.

De plus, la FTI a réalisé une vente d'un bâtiment industriel et artisanal, pour CHF 5'390'000.00 dans la ZDIA de Meyrin-Satigny.

Valorisation du patrimoine immobilier

Type d'immeubles	Surface en m2 2013		Places de parking 2013		Etat locatif brut 2013	Valeur des immeubles de placement 2013	Rendements bruts 2013	Rendements bruts 2012
	Total	Vacants	Total	Vacants				
Bâtiments	32'799	2'333	508	56	5'070'524	75'714'197	6.7%	5.4%
Terrains	1'162'145	30'401	138	0	10'121'847	251'100'536	4.0%	3.7%
Total	1'194'944	32'734	646	56	15'192'371	326'814'733	4.6%	4.1%





facilitateur d'implantation

FTI Fondation pour les terrains industriels de Genève

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

T. +41 (0)22 342 21 60
F. +41 (0)22 342 09 28
fti@fti.geneve.ch
www.fti.geneve.ch

GENÈVE
UN MONDE EN SOI®