



facilitateur d'implantation

# Rapport de gestion 2012

Fondation pour les terrains industriels de Genève



# Sommaire

p. 2	Message de Pierre-François Unger
p. 3	Avant-propos d'Yves Cretegny
p. 4	Zoom sur la FTI
p. 5	De 1958 à 2012
p. 6	Les écoParcs industriels : un concept novateur
p. 8	Mission
p. 9	Membres du Conseil d'administration
p. 10	La mixité des activités, un salut pour Genève ?
p. 11	Membres du Conseil de direction
p. 12	Praxair : un accompagnement exemplaire
p. 13	Une mission élargie
p. 14 – 19	Les zones industrielles genevoises
p. 20 – 21	Carte des entreprises et des emplois dans les zones industrielles gérées par la FTI
p. 22 – 23	Maison Carrée: un exemple de valorisation foncière
p. 24	Bilan
p. 25	Compte de résultat
p. 26	Tableau de flux de trésorerie
p. 27	Tableau de mouvements des capitaux propres
p. 28	Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires



# Message

**Pierre-François Unger**

Conseiller d'Etat en charge du Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé (DARES) et Président de la FTI.

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) est aujourd'hui à la croisée des chemins. Dans un canton comme celui de Genève où la rareté du terrain est un facteur déterminant dans la conservation d'un secteur secondaire vital pour le futur de l'économie, la FTI joue pleinement son rôle de facilitateur d'implantation. Les résultats présentés dans ce rapport de gestion 2012 ne peuvent que confirmer cette donne. En effet, l'année 2012 a été jalonnée par de nouveaux éléments qui ont rendu la mission de la FTI encore plus cruciale.

Tout d'abord, il convient de noter que le vote par le Grand Conseil de la LZDAM autorisant l'implantation d'entreprises issues du secteur tertiaire en zone industrielle avec un nouveau ratio d'occupation de 60 % pour l'industrie et 40 % pour les services, est la clé de voûte de cette mutation qui donne une impulsion franche à des projets de densification. Pas de doute, ce vote permettra d'apporter un bol d'air frais au secteur secondaire qui risquait d'être étouffé par des prix du terrain élevés. La mission est claire : densifier le foncier disponible en zone industrielle en introduisant la mixité des activités. Il est à préciser que les directives et règlements d'application sont prévus dans le courant de l'année 2013.

A ce stade, il est aussi important de mettre en avant la nouvelle vision qui guide désormais l'aménagement de notre territoire. Novatrice, elle s'inspire de quatre principes qui nous semblent aujourd'hui incontournables : « multipolarité, densification, mixité, écologie ».

Dans le contexte économique difficile que nous traversons, la santé vigoureuse du secteur secondaire est une bonne nouvelle dans notre canton. Compte tenu de la situation actuelle, la diversification des activités représente une opportunité qu'il s'agit de saisir sans complexe aucun. Parmi ces secteurs porteurs d'avenir, soulignons-en trois dont les développements sont réjouissants tels que ceux de l'horlogerie, la construction et des activités liées aux cleantech.



En guise de conclusion, je tiens particulièrement à remercier la direction générale et son équipe pour leur dynamisme, leur talent dans la stratégie et leur vision de l'avenir. Il ne faut pas oublier qu'en tant qu'acteur de la chaîne d'aménagement et d'urbanisation, la FTI contribue également à faire émerger les modèles urbains du futur dans les périmètres dont elle a la gestion.

# Avant-propos

**Yves Creteigny**

Directeur général de la Fondation pour les terrains industriels de Genève

Il ne fait aucun doute que 2012 a été une année riche en expériences nouvelles. Ce rapport de gestion concentre, durant un exercice complet, les activités principales de notre équipe. Les mutations de l'environnement économique et les évolutions des attentes des entreprises et des utilisateurs des zones industrielles, nous poussent à constamment réinterpréter la manière avec laquelle nous remplissons notre mission de facilitateur d'implantations. Dans cette perspective, nous sommes par exemple convaincus qu'il est primordial de maintenir les activités de fret ferroviaire et routier en milieu urbain. Le développement du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) offre ainsi une alternative pour irriguer la ville d'un réseau de transport de marchandises tout en respectant le concept de mobilité douce. En effet, nous croyons que le maintien de la capacité de faire entrer les marchandises dans la ville sera porteur d'avantages compétitifs importants à l'avenir.

La densification est la pierre angulaire de notre vision. Si l'on souhaite à l'avenir, offrir les surfaces bâties pour accompagner les besoins des industriels, il s'agira d'encourager l'émergence de surfaces dans les étages qui répondent à leurs besoins. Tous les projets en cours de réalisation dans le secteur de la Maison Carrée au Bois-de-Bay répondent à cet objectif. La vigueur du secteur secondaire est rassurante. Il est dès lors louable de se donner les moyens de préserver une industrie performante dans notre canton. La mission de la FTI s'étoffe ainsi avec des objectifs nouveaux.

Ne passons pas sous silence les étapes qui ont permis à la FTI d'évoluer dans un contexte fort différent. Auparavant, la principale mission de la FTI était d'allouer un terrain à une entreprise. Aujourd'hui, cette mission a évolué. Nous portons désormais lorsque cela est nécessaire les projets plus loin. Dans le cas de Skylab à Plan-les-Ouates, évoqué par la suite dans ce rapport, nous avons par exemple contribué à la constitution d'un partenariat privé-public entre la



Commune de Plan-les-Ouates et un investisseur dans le but de réaliser une construction avec une caserne de pompiers et une crèche installées dans un bâtiment multi-activités.

Autre illustration de cette nouvelle politique liée au développement durable, il est intéressant de citer le projet PôleBio constitué en 2012. Ce projet consiste à gérer tout en valorisant dans la chaîne de production une partie de nos résidus (bois et organiques) avec pour objectif de produire une énergie renouvelable locale à forte valeur ajoutée comme le sont l'électricité, le biogaz et la chaleur. Dans ce contexte, nous avons pu attribuer une surface importante aux promoteurs de ce projet.

Une nouvelle fois, la FTI dans son désir d'anticipation, est aujourd'hui mieux armée pour répondre aux besoins et aux défis des entreprises novatrices. Plus forte grâce à la mise sur pied de nouveaux partenariats, la FTI prépare le terrain de l'innovation dans un canton désireux de porter les projets des entreprises, allant de l'artisan à la PME / PMI en passant par la multinationale, dans un monde en constante mutation.

# Zoom sur la FTI

## Chiffres clés 2012

### Opérationnel

Zones industrielles à Genève en ha	723
Zones industrielles gérées par la FTI en ha	526
Nombre d'entreprises recensées dans les zones industrielles genevoises	3'779
Nombre d'entreprises recensées dans les zones industrielles gérées par la FTI	2'633
Nombre d'emplois recensés dans les zones industrielles genevoises	57'942
Nombre d'emplois recensés dans les zones industrielles gérées par la FTI	39'639
Préavis d'autorisation de construire traités par la FTI	134
Taux de vacance des terrains dans les zones industrielles gérées par la FTI	0.2%

Source: SITG, Registre des entreprises genevoises et zones d'affectation du territoire cantonal



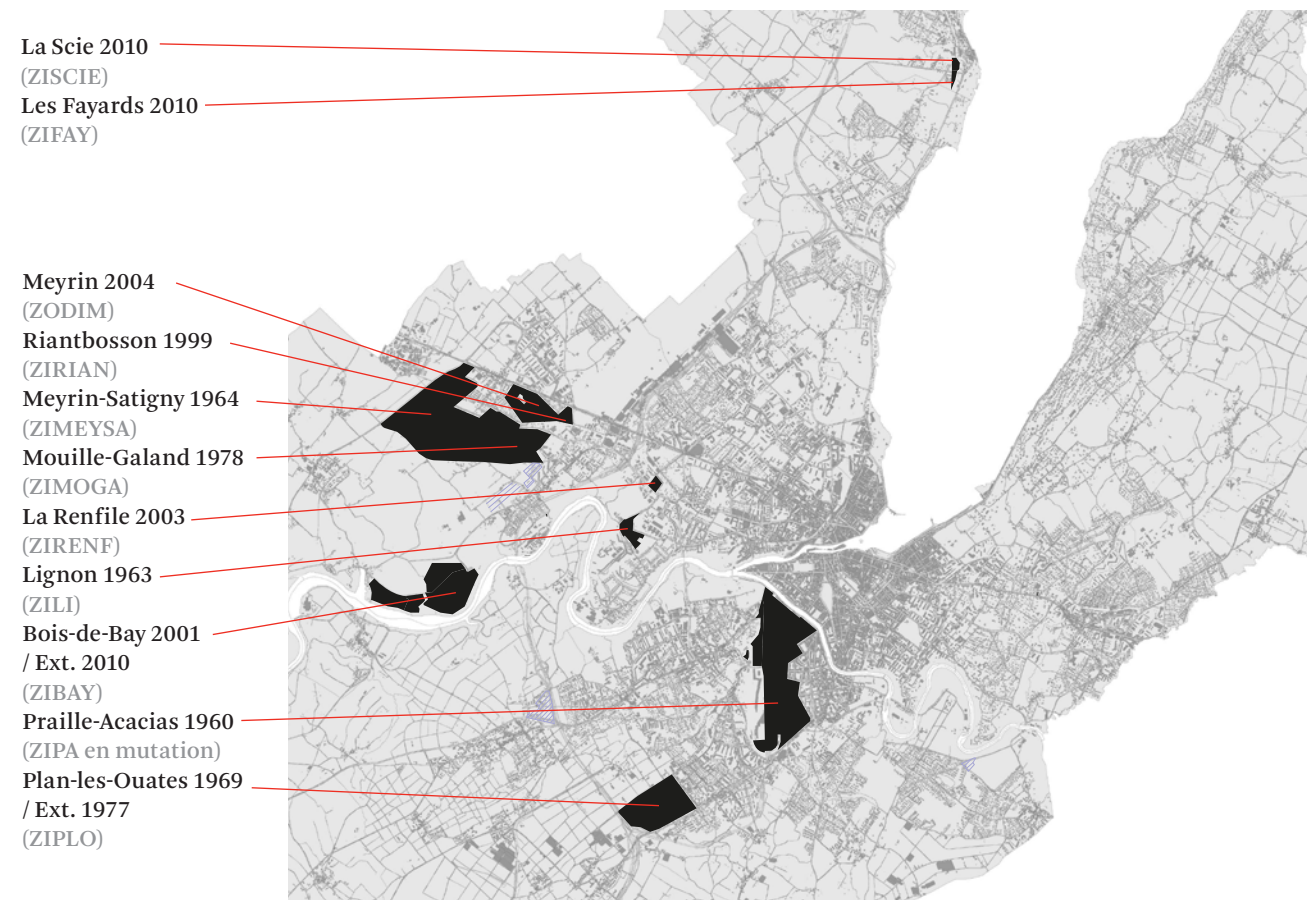
La FTI employait 24 collaboratrices et collaborateurs en 2012, soit 20,15 postes de travail en équivalent temps plein. Ces personnes sont chargées de l'appui au fonctionnement de la Fondation et de la mise en œuvre pratique des décisions des Conseils d'administration et de direction.

Elles bénéficient de compétences en administration, droit, géomatique, architecture, urbanisme, génie civil ou gestion immobilière. Leurs tâches consistent à aménager de nouveaux périmètres industriels, à établir et gérer des droits de superficie, à orienter les entreprises souhaitant s'implanter ou se développer dans le canton.

## 1958 à 2012

- Le 28.06.1958, le Grand Conseil vote une loi instituant la Fondation pour les terrains industriels Praille et Acacias (FIPA)
- Le 17.10.1958, le Grand Conseil édicte une loi décrétant d'utilité publique l'aliénation au profit de l'Etat de Genève de divers terrains en vue de l'aménagement des zones industrielles de la Praille et des Acacias (ZIPA)
- Le 01.01.1960, début de l'activité de la FIPA
- Loi sur la FTI du 13 décembre 1984
- En 1996, la FIPA devient la FTI

De 1958 à 2012 : 11 zones industrielles gérées par la FTI, soit une surface totale de 526 ha.



# Les écoParcs industriels, un concept novateur



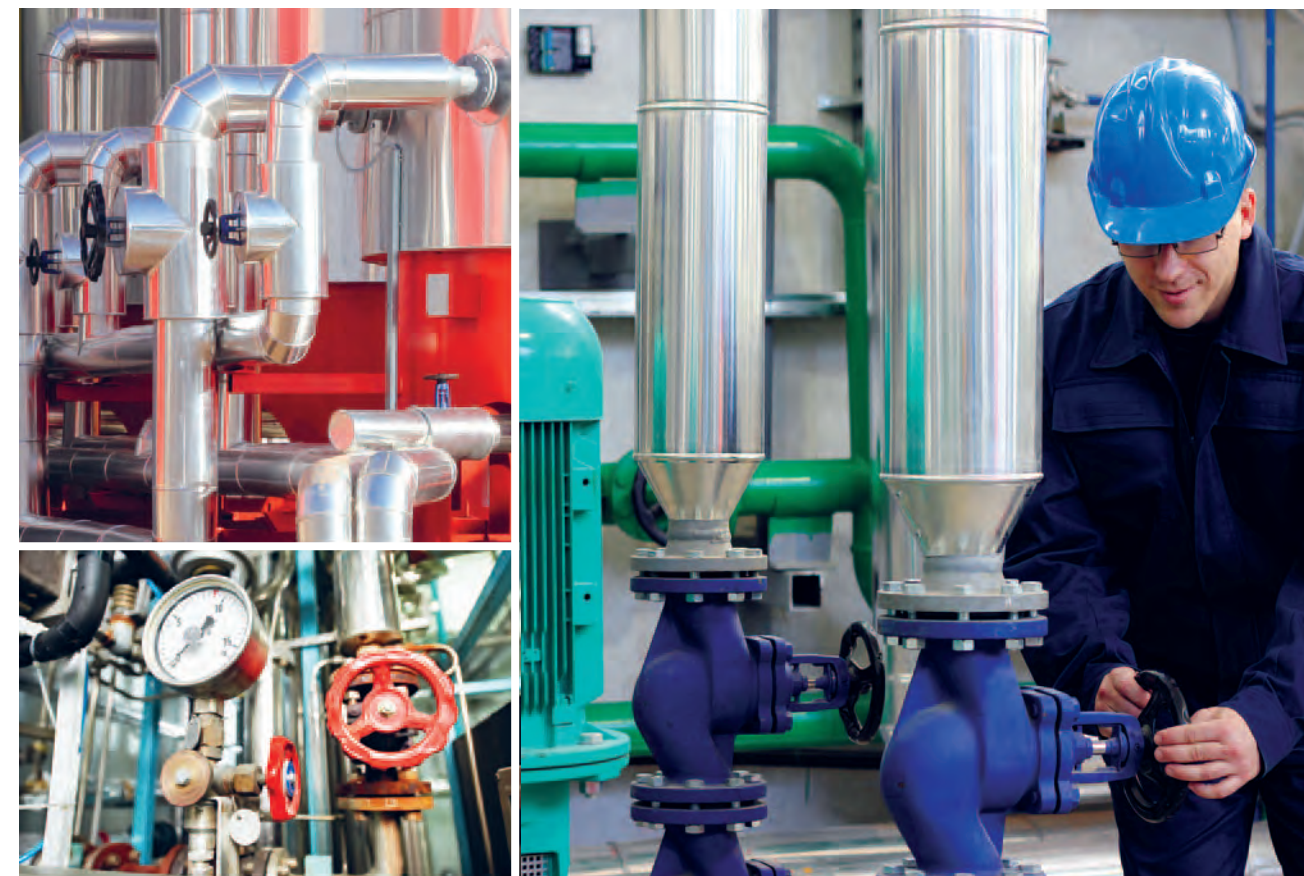
Afin de garantir sa vitalité économique et ses emplois, le Canton de Genève favorise l'implantation et le développement d'entreprises industrielles et artisanales sur son territoire. Aujourd'hui plus que jamais, cet essor doit être maîtrisé et répondre à des principes bien définis car les enjeux économiques, financiers, écologiques, urbanistiques et humains sont nombreux et sensibles.

Dorénavant, la vision qui guide l'aménagement s'inspire des quatre adjectifs suivants: « multipolaire, dense, mixte, vert » pour reprendre les mots de Pierre-François Unger, Président du Conseil d'Etat, Conseiller d'Etat en charge du DARES et Président de la FTI.

Dans cette perspective, la FTI introduit le concept d'écoParc industriel.

Il est à noter qu'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 interagit 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.

On parle d'écoParc industriel positif dès lors que la zone prise au sens large produit par exemple davantage d'énergie qu'elle n'en consomme.



## Les principes d'un écoParc

<b>Stratégie d'implantation</b>	La localisation et la proximité des différentes activités deviennent un critère de durabilité et de diversification.
<b>Gouvernance active</b>	Des partenariats sont conclus entre les entreprises, les Communes et la collectivité afin d'obtenir un alignement sur les objectifs et d'optimiser les interrelations et l'utilisation des ressources.
<b>Symbiose territoriale et énergétique</b>	Les entreprises intègrent le même cycle d'utilisation des ressources, les résidus de production de l'une devenant les ressources d'une autre ou de la collectivité.
<b>Bâti faible impact</b>	Les bâtiments et les sites sont conçus pour minimiser leur empreinte écologique. L'éco-mobilité des personnes et des marchandises sont prises en compte.
<b>Mutualisation</b>	Les entreprises partagent des services, des ressources, des infrastructures: parkings, restaurants, surveillance, image, traitement des nuisances, espaces verts intégrés.

# Mission

A l'échelle du canton, l'industrie n'est pas grande consommatrice de terrain. En effet, 3 % des terres genevoises sont consacrées au secteur secondaire, soit quelque 720 hectares. Dès lors, les terrains sont particulièrement recherchés à Genève compte tenu de l'exiguïté du territoire et du dynamisme de l'activité économique. Dans sa volonté d'aménager le territoire du canton de façon optimale, les autorités se sont dotées d'une institution chargée d'équiper, gérer et développer le patrimoine foncier industriel. La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) a pour principale mission depuis 1960 de mener à bien un aménagement territorial efficace et optimal. Cette mission est menée en collabo-

ration avec les nombreux acteurs du secteur. Du coup, la FTI est devenue un organisme de référence, pour ne pas dire incontournable, dans ce domaine.

Outre, cette mission, il convient aujourd'hui de souligner que la FTI participe aussi à l'accompagnement de la mutation industrielle des bâtiments et des emplois. Le cas de l'entreprise Praxair en est l'illustration la plus flagrante. Ces cas d'école montrent à quel point la mission de la FTI s'est élargie en intégrant les trois composants du développement durable : économique, environnement et social.



## Valoriser le foncier industriel

Acquisition, aménagement et mutation des terrains industriels pour permettre l'implantation d'entreprises.

## Faciliter l'établissement et l'expansion des entreprises

Soutien aux entreprises industrielles, artisanales et technologiques dans leurs projets d'implantation et de déménagement.

## Gérer les zones industrielles

Administration sur les plans juridique, financier, urbanistique et environnemental. Application du droit de superficie. Projets de densification.

## Assurer l'accessibilité

Préservation de l'adéquation entre l'offre et la demande en veillant à la stabilité et à la liquidité du marché immobilier industriel.

# Membres du Conseil d'administration

## Membres de droit représentant l'Etat et les Communes

### Pierre-François Unger

Président  
Conseiller d'Etat chargé du DARES

### François Baertschi

Conseiller administratif de la Commune de Lancy

### Pascal Chobaz

Direction des opérations foncières, DU  
(dès le 1er octobre 2012)

### 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  
(dès le 1er octobre 2012)

### Claude Guinans

Conseiller administratif de la Commune de Satigny

### Mark Muller

Conseiller d'Etat chargé du DCTI  
(jusqu'au 29 février 2012)

### Jean Nicolet †

Chargé de mission, DF  
(jusqu'au 31 mars 2012)

### 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 CFF, Région Ouest

### Jacques Jeannerat

Directeur de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève  
(jusqu'au 30 septembre 2012)

### Charles Lassaue

Membre de la Direction de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (dès le 1er octobre 2012)

## Membres nommés par le Grand Conseil

### Dominique Amaudruz

Avocate  
(dès le 1er octobre 2012)

### Thomas Buchi

Ingénieur du bois. Maître charpentier

### Aurore Bui

Entrepreneuse sociale

### Bénédict Fontanet

Avocat

### Jean-François Girardet

Instituteur (dès le 1er octobre 2012)

### René Koechlin

Architecte

### Christian Pittier

Conseiller financier  
(jusqu'au 30 septembre 2012)

### Mario Porcarelli

Régisseur (jusqu'au 30 septembre 2012)

### Jean-Pierre Thorel

Retraité

Placée sous la surveillance du Conseil d'Etat de Genève, la FTI est administrée par 20 personnes rassemblées au sein d'un Conseil d'administration qui s'est réuni à quatre reprises en 2012.

# La mixité des activités, un salut pour Genève ?

Verbatim de  
M. Charles Spierer

Vice-président du Conseil d'administration de la FTI et Administrateur délégué de CGi Immobilier à Genève

« La politique de densification des zones industrielles du canton de Genève est étroitement liée à son exigüité territoriale. L'industrie se sent à l'étroit sur nos terres et manque donc cruellement 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. Mais attention, les industries n'ont pas toutes besoin de s'établir au rez-de-chaussée avec un accès pour les livraisons et les camions. Il existe aussi un bon nombre d'activités dans le secondaire qui peuvent s'établir au 1er ou au 2ème étage des bâtiments ainsi construits. Je pense notamment à l'industrie horlogère, à la mécanique de précision et au secteur de la biotechnologie, pour n'en citer que trois parmi d'autres.

En plus de ces activités industrielles qui sont implantées dans des bâtiments de quatre étages, il est possible d'y ajouter aux étages supérieurs (aux 3ème et 4ème niveaux par exemple) des activités de service. En procédant de la sorte, on ajoute à la densification un effet de mixité de la production entre les secteurs secondaire et tertiaire qui n'est pas pour déplaire car il apporte une plus grande richesse au tissu économique. En effet, il n'est jamais bon de se concentrer sur un seul secteur. En diversifiant l'offre et en proposant une mixité de la production dans les zones industrielles, on permet à l'économie de mieux résister aux chocs et aux crises économiques. Il ne sert à rien de mettre tous les œufs dans le même panier. Cela est aussi vrai pour les zones industrielles en développement dans le canton de Genève. Une chose est sûre : la monoculture, pour utiliser un terme cher à l'agriculture, n'est pas une bonne chose. De plus, la mixité des activités est un très bon moyen de rentabiliser un bâtiment industriel.

Le but de cette politique est de permettre aux industriels de trouver du terrain à des prix compétitifs. La mixité de la production est un élément clé du développement industriel du canton. Il ne fait pas de doute aujourd'hui qu'il y a une vraie prise de conscience de l'exigüité du territoire. Voilà pourquoi la loi de 2012 qui propose une ré-



partition des activités dans les zones industrielles avec un ratio dans l'allocation des surfaces de 40 % pour le tertiaire et 60 % pour le secondaire est un excellent instrument de développement économique. Genève doit continuer à pouvoir accueillir les industries qui s'y prêtent. »



# Membres du Conseil de direction

## Conseil de direction

**Pierre-François Unger**  
Président,

**Charles Spierer**  
Vice-président

**Jacques Cottet**

**Jacques Jeannerat**  
(jusqu'au 30 septembre 2012)

**Charles Lassauce**  
(dès le 1er octobre 2012)

**Rémy Pagani**

## Secrétaire

**Claude Guinans**

## Directeur

**Yves Creteigny**

La Fondation est dirigée par 5 personnes, toutes désignées par les membres du Conseil d'administration et un secrétaire pour une période de 4 ans, œuvrant au sein d'un Conseil de direction qui s'est réuni à quatre reprises en 2012.

# Praxair, un accompagnement exemplaire

Praxair était une des premières entreprises à s'établir dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSA) il y a 43 ans. Spécialisée dans le segment des traitements de surface par projection thermique, la société pionnière en la matière avait bénéficié d'un droit de superficie de 90 ans dans cette zone industrielle qui venait d'être créée en 1964. En pleine expansion dès ses débuts, Praxair avait choisi de migrer sa production à l'étranger (tout particulièrement en France et en Allemagne) tout en faisant le pari de préserver son centre d'excellence dans l'industrie de l'imprimerie à Meyrin afin de s'adapter au phénomène de la mondialisation et de répondre avec souplesse à la demande de ses clients. Avec près de 90 % de son chiffre d'affaires réalisé à l'étranger dans les revêtements spéciaux, Praxair avait un profil très international avec un siège dans le canton de Genève.

Mais ces dernières années, la forte concurrence sur le marché et la soudaine valorisation du franc suisse ont eu raison de son activité. Face à cette concurrence acharnée et à un effet de change défavorable, la société était incapable de préserver ses marges. Elle a donc été contrainte de passer brutalement de 80 à 40 employés, puis d'annoncer sa fermeture fin 2011 à l'ensemble de ses employés en recherchant des acquéreurs potentiels pour son bâtiment de 6000 m<sup>2</sup>. C'est à ce moment là que la FTI est intervenue dans le but de trouver une solution négociée, de faciliter le rachat du bâtiment et de proposer une aide à la réinsertion aux employés qui y travaillaient encore.



# Une mission élargie

**Témoignage**  
**de Pierre Luthi**  
Directeur de Praxair

« La FTI a été très active dans cette démarche délicate. Nous avons rapidement obtenu un contact direct avec la direction générale de la FTI, qui a immédiatement été à l'écoute de notre problématique. Il n'est pas besoin de préciser que cette situation était douloureuse pour bon nombre de nos employés.

Nous avons tout de suite été séduits par l'approche très dynamique de la FTI. Après seulement trois rencontres, près de 80 % du chemin avait déjà été parcouru. Nous avons aussi beaucoup apprécié le professionnalisme de cette administration qui était sensible aux problèmes que peuvent rencontrer les industriels qui se battent sur un marché mondialisé.

Du côté du volet social, fort délicat au demeurant, la FTI a mandaté Léman Emploi, afin de nous aider à réinsérer les employés victimes de cette fermeture. Et tout est allé très vite. Ainsi, notre première rencontre a eu lieu en mars 2012 et la fermeture de la société a été prononcée en décembre de cette même année.

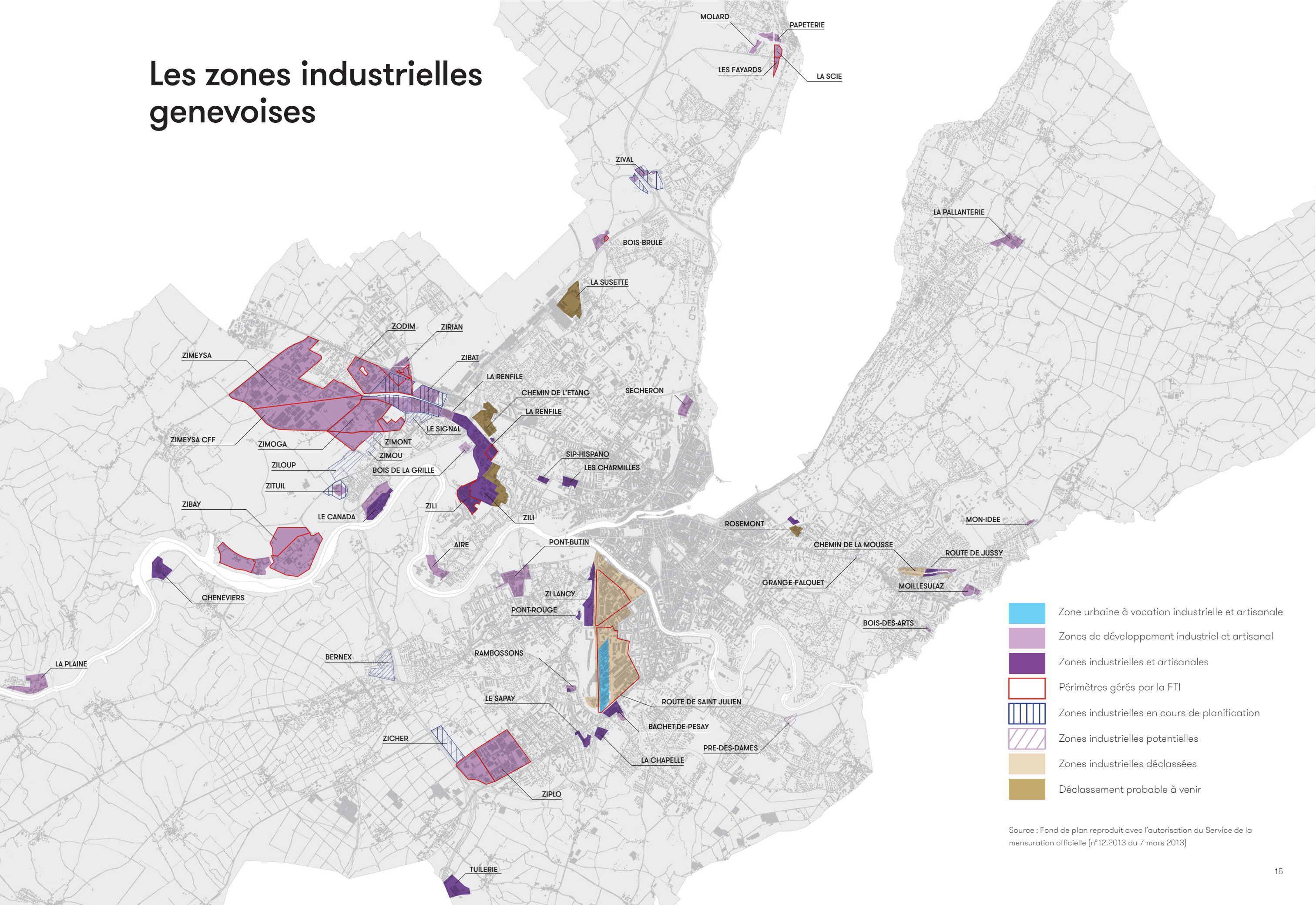
Nous avons ainsi établi un plan très détaillé de mise à niveau du site tout comme un plan de contrôle environnemental dont l'expertise a été effectuée par un bureau indépendant.

J'aimerais aussi remercier la FTI pour sa rapide compréhension de la situation étant donné que nos interlocuteurs étaient sensibles à la problématique industrielle. En effet, nous avons eu la chance d'avoir en face de nous un responsable de projet avec lequel nous avons pu définir très rapidement un cahier des charges. Ainsi, nous avons pu obtenir des réunions mensuelles avec des communications hebdomadaires qui nous ont permis d'avancer à grands pas. Cette négociation s'est effectuée en toute transparence avec une grande confiance partagée par les deux parties, permettant d'optimiser les coûts de déménagement et de réduire considérablement les délais de mise à disposition des locaux. Il ne fait aucun doute que la compréhension des problèmes de la part de cette institution du point de vue technique, notarial et contractuel, a facilité le bon déroulement de la fermeture du site et la vente du bâtiment. Pour terminer, il convient de souligner que nous avons aussi été impressionnés par la connaissance de l'équipe de projet dans les domaines du droit et des normes en vigueur. »





# Les zones industrielles genevoises



- Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale
- Zones de développement industriel et artisanal
- Zones industrielles et artisanales
- Périmètres gérés par la FTI
- Zones industrielles en cours de planification
- Zones industrielles potentielles
- Zones industrielles déclassées
- Déclassement probable à venir

Source : Fond de plan reproduit avec l'autorisation du Service de la mensuration officielle (n°12.2013 du 7 mars 2013)

# La Scie à Versoix, un territoire pour le commerce et l'industrie

Le secteur de La Scie, grand terrain qui était à l'abandon jusqu'à présent, situé entre le bord de la Versoix et la route des Fayards, accueillera plusieurs commerces sur près de 10'000 m<sup>2</sup> ainsi que des centaines de places de travail. Située en plein couloir aérien de Cointrin, la zone est destinée au développement de commerces, d'activités artisanales ou semi-industrielles, selon une répartition des activités secondaires et tertiaires respectivement de 60% et 40%. Il était exclu de bâtir de nouveaux logements dans ce quartier étant donné les nuisances sonores liées aux vols en basse altitude des avions.

Le PLQ, accepté par le Canton et la Commune en 2008, prévoit la réalisation d'un grand bâtiment multi-activités équipé d'un parking et sera notamment investi par un centre commercial et des bâtiments industriels à destination d'entreprises

Données techniques  
Volume SIA: 99'950 m<sup>3</sup>  
SBP: bâtiment artisanal de 4000 m<sup>2</sup> et surface commerciale de 9500 m<sup>2</sup>.  
Parking souterrain de 195 places

du secteur secondaire. De plus, il est prévu une renaturation complète de la zone puis la création d'un espace public. Les voies dédiées aux piétons et aux vélos permettront aussi d'accéder à ces différents secteurs, de manière à respecter la mobilité douce.

Une nouvelle route de La Scie reliera directement le giratoire de la route des Fayards aux bords de la Versoix. Dans une seconde étape, un nouveau pont permettra de franchir la rivière pour relier la rue Industrielle.



# EasyCorner à Satigny, l'industrie prend de la hauteur

L'idée du projet EasyCorner dans la zone industrielle du Bois-de-Bay (ZIBAY) est simple : proposer aux industries genevoises maniant des équipements lourds des surfaces adaptées à leurs besoins de production. L'architecture du bâtiment permet une mixité entre les services et l'industrie tout en respectant le concept de densification. Ainsi, le grand bâtiment de 31'583 m<sup>2</sup> offre la possibilité aux camions de 40 tonnes d'accéder directement au 1er étage, sans se croiser, grâce à deux rampes d'une hauteur de 4,5 mètres, compatibles avec les gabarits routiers. Afin que l'industrie puisse disposer d'outillages, d'équipements et de stocks dans les étages, les surfaces ont été conçues avec un dimensionnement des accès, des volumes, des charges au sol et des prix au m<sup>2</sup>.

Données techniques  
Volume SIA: 235'466 m<sup>3</sup>  
Surfaces aménageables au gré du preneur et divisibles dès 525 m<sup>2</sup> en vente en PPE  
SBP: bâtiment artisanal de 31'000 m<sup>2</sup>

Dans le but de répondre aux nécessités de l'industrie, des monte-charge permettront l'accès aux étages pour les personnes et les marchandises. Les camions et les camionnettes circuleront sur une coursive centrale permettant de distribuer toutes les surfaces de plain-pied. Pour favoriser la mixité tout en offrant de la hauteur aux industriels, la charge au sol au 1er étage destiné à l'industrie lourde, soit 1500 kg/m<sup>2</sup> à l'instar du rez-de-chaussée, est trois fois plus importante que celle en attique 3ème étage (500 kg/m<sup>2</sup>). Un concept novateur dans une zone industrielle prometteuse à 20 minutes de l'aéroport de Genève-Cointrin.



# Skylab à Plan-les-Ouates, un travail de concert

La zone de développement industriel et artisanal de la Commune de Plan-Les-Ouates (ZIPLO) s'étend sur 64 hectares. La FTI a été sollicitée par la Commune pour mettre en valeur les parcelles dont elle est propriétaire, à travers l'installation d'équipements communaux. Ces aménagements ont permis de proposer des surfaces de qualité pour le secteur secondaire. En 2010, la Commune et la FTI ont conjointement organisé un concours d'architecture au lieu-dit « ZIPLO-Piscine ». L'architecture du bâtiment devait prendre en considération la mixité du tissu économique et proposer des solutions optimales en matière de développement durable afin de répondre aux attentes de la population industrielle.

C'est le bâtiment dénommé Skylab, accueillant notamment des services communaux, dont une crèche et une caserne de pompiers, qui a remporté le concours. Les frais d'études ont été financés par la FTI jusqu'au dépôt de l'autorisation de construire contre remboursement par l'investisseur qui réalisera le projet. Si les élus communaux acceptent le projet, la Commune participera à l'investissement pour un montant de 17 millions de francs.

Dans une perspective architecturale, le bâtiment Skylab se présente sous une forme compacte. Il est rattaché à l'immeuble contigu BlueBox. Sa forme permet l'optimisation des performances environnementales, tout en gardant une plasticité intéressante par la juxtaposition de volumes de tailles diverses. Sa dimension imposante est contrastée par une trame régulière qui permettra une bonne intégration dans le quartier.



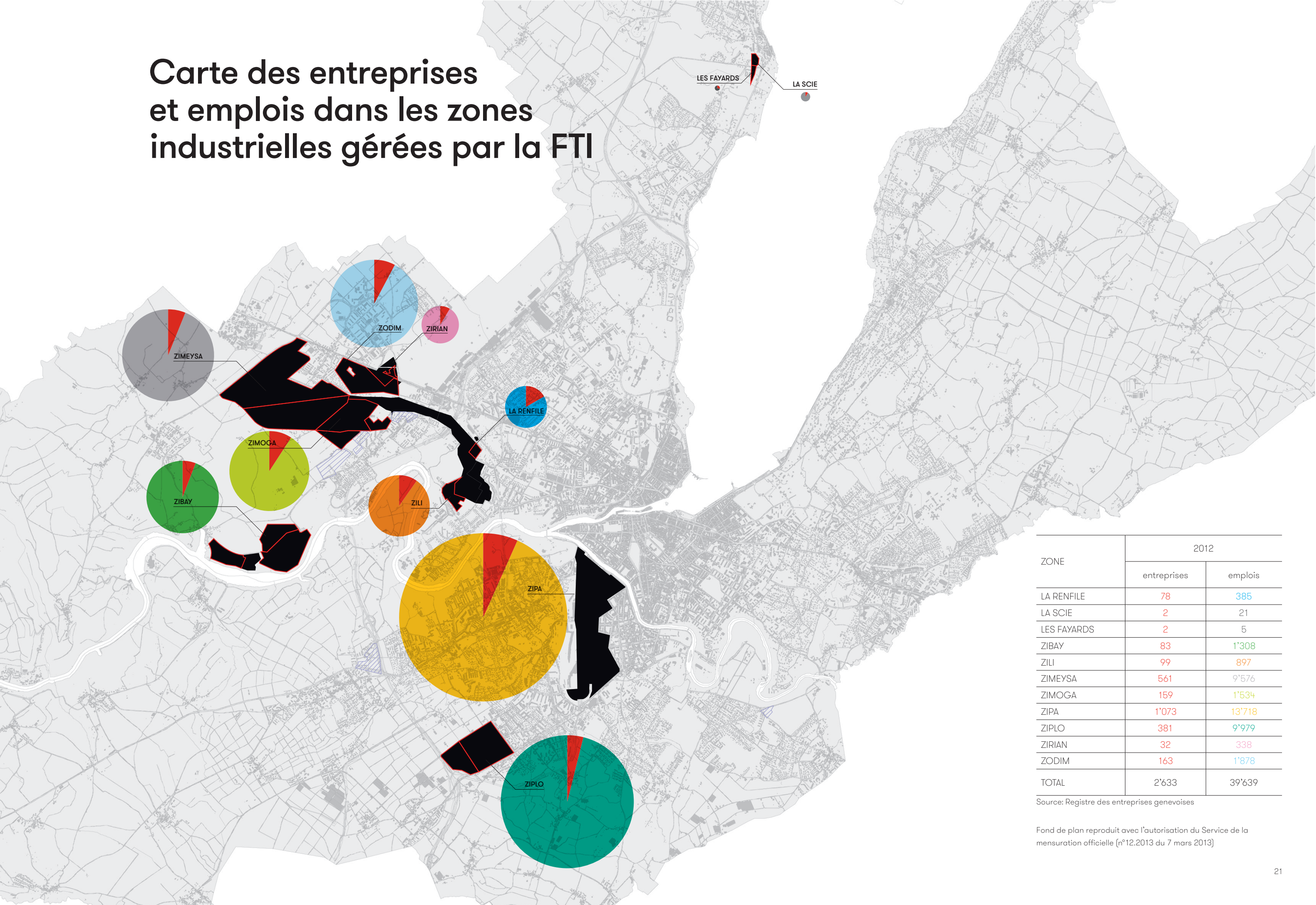
## Données techniques

Volume SIA 416 : hors-sol: 115'545 m<sup>3</sup> / sous-sol: 79'430 m<sup>3</sup> / total: 194'975 m<sup>3</sup>

IUS (selon préavis FTI): 3,4

SBP hors-sol (avec rue intérieure): 29'224 m<sup>2</sup> / sous-sol: 21'783 m<sup>2</sup> / total: 51'007 m<sup>2</sup>

# Carte des entreprises et emplois dans les zones industrielles gérées par la FTI



ZONE	2012	
	entreprises	emplois
LA RENFILE	78	385
LA SCIE	2	21
LES FAYARDS	2	5
ZIBAY	83	1'308
ZILI	99	897
ZIMEYSA	561	9'576
ZIMOGA	159	1'534
ZIPA	1'073	13'718
ZIPLO	381	9'979
ZIRIAN	32	338
ZODIM	163	1'878
TOTAL	2'633	39'639

Source: Registre des entreprises genevoises

Fond de plan reproduit avec l'autorisation du Service de la mensuration officielle (n°12.2013 du 7 mars 2013)

# Maison Carrée: un exemple de valorisation foncière



La mission de la FTI consiste notamment à valoriser l'espace industriel dans le but de faciliter l'implantation et le développement d'entreprises. Ce travail implique une planification des actions à mener afin d'atteindre les objectifs visés. L'extension de la Zibay illustre parfaitement l'activité déployée par les autorités publiques, la FTI et le secteur privé, dans un intérêt commun.

**Phase I**  
2007



En juin 2007, le Grand Conseil a accepté le déclassement d'une zone agricole de 16,7 ha pour réaliser une zone de développement industriel et artisanal. En concertation avec les services de l'Etat de Genève, la Commune de Satigny et la FTI, un nouveau plan et règlement directeur a été élaboré et approuvé par le Conseil d'Etat en mai 2010.

Outre la définition de la base réglementaire, la FTI a notamment négocié et acquis 5,7 ha auprès de différents propriétaires privés afin d'avoir la maîtrise foncière du périmètre.

**Phase II**  
2010-2013



Dans le cadre de la Loi générale sur les zones de développement industriel et artisanal, la FTI est chargée par l'Etat de Genève d'équiper le secteur. Elle a réalisé les études qui ont permis au Grand Conseil d'approuver, en décembre 2010, un crédit d'investissement pour la construction de la deserte dite « rue de la Maison-Carrée » longue de quelques 1300 m. Les travaux ont débuté en 2011 et s'achèveront fin 2013.

**Phase III**  
Dès 2011



A partir de 2011, des négociations ont été menées avec les entreprises intéressées à s'implanter dans ce nouvel espace. Le rôle de la FTI est d'accompagner les entreprises dans l'élaboration de leur projet, tout en procédant parfois à des mutations parcellaires pour répondre à leurs besoins spécifiques. Ainsi, à fin 2012, la quasi-totalité du périmètre a été attribuée en droit de superficie pour des projets privilégiant la densification. La partie restante fait l'objet de réservations.

Chiffres clés	2012	2011
Chiffre d'affaires (en millions de CHF)	27.0	26.2
Résultat opérationnel avant intérêts et amortissements (en millions de CHF)	22.3	21.0
Résultat global de l'exercice (en millions de CHF)	21.8	20.7
Part de bénéfice restituée à l'Etat de Genève (en millions de CHF)	13.0	12.0
Cash flow opérationnel (en millions de CHF)	2.2	39.1
Investissements réalisés (en millions de CHF)	29.4	32.7
Rendement brut du patrimoine immobilier	4.1 %	3.5 %
Rendement net des capitaux propres	2.9 %	2.9 %
Ratio d'endettement	0.19	0.13
Ratio de liquidité immédiate	0.55	0.64

## Bilan

Actif	2012	2011
Immeubles de placement	326'532'657.22	300'402'182.67
Immobilisations corporelles	8'072'051.25	8'240'727.00
Immobilisations en cours de réalisation	133'053.95	1'312'265.65
Immobilisations incorporelles	158'452.98	59'439.50
Immobilisations financières	833'336.00	883'335.80
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>335'729'551.40</b>	<b>310'897'950.62</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	3'095'473.01	4'888'729.97
Comptes de régularisation actifs	446'384.80	256'289.70
Instruments financiers	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	4'805'151.30	1'065'928.05
Liquidités et équivalents de liquidités	20'523'629.87	20'164'105.08
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>28'870'638.98</b>	<b>26'375'052.80</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>364'600'190.38</b>	<b>337'273'003.42</b>
<b>Passif</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Capital statuaire	47'345'934.25	47'345'934.25
Réserves statutaires	96'663'138.28	89'313'356.33
Résultat net cumulé	163'065'528.03	160'610'913.93
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>307'074'600.56</b>	<b>297'270'204.51</b>
Engagements bancaires	14'170'000.00	2'850'000.00
Engagements de prévoyance	6'174'238.00	5'683'309.00
Provisions	86'000.00	86'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>20'430'238.00</b>	<b>8'619'309.00</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	6'822'965.77	28'330'354.71
Comptes de régularisation passifs	1'586'566.20	892'867.85
Provisions	305'819.85	1'960'267.35
Engagements bancaires	28'380'000.00	200'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>37'095'351.82</b>	<b>31'383'489.91</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>	<b>57'525'589.82</b>	<b>40'002'798.91</b>
<b>Total du passif</b>	<b>364'600'190.38</b>	<b>337'273'003.42</b>

## Organe de révision

La vérification des comptes de l'exercice 2012 a été assurée par la société KPMG SA, organe de contrôle de la Fondation désigné par arrêté du Conseil d'Etat du 8 février 2012. 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 2012 lors de sa

séance du 11 mars 2013. 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. De même, l'existence d'un système de contrôle interne a été attestée par l'organe de révision.

## Compte de résultat

	B2012	2012	2011
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI :			
- Terrains	9'286'800.00	9'262'773.60	8'375'603.32
- Bâtiments industriels et artisanaux	5'166'200.00	4'165'862.12	2'357'356.70
Honoraires de gestion	45'100.00	44'320.90	43'054.50
Autres recettes d'exploitation :			
- FTI	0.00	34'962.37	63'701.26
- Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	13'817'700.00	13'955'339.49	14'013'075.02
<b>Total des recettes d'exploitation</b>	<b>28'315'800.00</b>	<b>27'463'258.48</b>	<b>24'852'790.80</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	0.00	-493'116.85	1'386'729.65
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>28'315'800.00</b>	<b>26'970'141.63</b>	<b>26'239'520.45</b>
Charges de personnel	-3'419'200.00	-3'381'832.40	-2'979'488.85
Charges d'exploitation	-2'246'100.00	-547'342.74	-1'581'693.12
Charges administratives	-1'203'200.00	-774'725.76	-666'694.92
<b>Total des charges</b>	<b>-6'868'500.00</b>	<b>-4'703'900.90</b>	<b>-5'227'876.89</b>
<b>Résultat avant amortissements et intérêts</b>	<b>21'447'300.00</b>	<b>22'266'240.73</b>	<b>21'011'643.56</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-398'400.00	-259'568.25	-261'569.85
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21'048'900.00</b>	<b>22'006'672.48</b>	<b>20'750'073.71</b>
Recettes financières	20'000.00	34'267.00	72'229.29
Charges financières	-1'003'200.00	-236'543.43	-85'791.40
<b>Résultat financier</b>	<b>-983'200.00</b>	<b>-202'276.43</b>	<b>-13'562.11</b>
<b>Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires</b>	<b>20'065'700.00</b>	<b>21'804'396.05</b>	<b>20'736'511.60</b>

# Tableau de flux de trésorerie

	2012	2011
Résultat global de l'exercice, avant attributions statutaires	21'804'396.05	20'736'511.60
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	493'116.85	-1'386'729.65
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	259'568.25	261'569.85
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	56'397.60	16'571.50
Variation des engagements de prévoyance	490'929.00	236'793.00
Variation des provisions	-1'654'447.50	352'570.95
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	1'793'256.96	-4'420'392.33
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-21'507'388.94	24'930'664.95
Variation des comptes de régularisation actifs	-190'095.10	115'454.15
Variation des comptes de régularisation passifs	693'698.35	-1'750'708.10
Résultat d'intérêts	194'147.85	9'858.85
Intérêts payés	-231'234.05	-82'074.55
Intérêts reçus	37'086.20	72'215.70
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>	<b>2'239'431.52</b>	<b>39'092'305.92</b>
Acquisition d'immeubles de placement	-26'623'591.40	-32'093'702.45
Cession d'immeubles de placement	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations corporelles	-65'391.30	-80'707.85
Cession d'immobilisations corporelles	0.00	647.00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-124'514.68	-52'209.20
Cession d'immobilisations incorporelles	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-51'317.95	-510'015.90
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	-2'565'091.20	0.00
Variation des immobilisations financières	49'999.80	49'999.80
Variation des instruments financiers	0.00	0.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>	<b>-29'379'906.73</b>	<b>-32'685'988.60</b>
Engagements bancaires	39'500'000.00	-200'000.00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	-12'000'000.00	0.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>	<b>27'500'000.00</b>	<b>-200'000.00</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>359'524.79</b>	<b>6'206'317.32</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>20'164'105.08</b>	<b>13'957'787.76</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>20'523'629.87</b>	<b>20'164'105.08</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>	<b>359'524.79</b>	<b>6'206'317.32</b>

# 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			
<b>Solde au 1.01.2011</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	35'129'585	42'280'991	11'902'780	<b>89'313'356</b>	<b>-251'350'923</b>	<b>391'225'325</b>	<b>276'533'692</b>
Attribution			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
Part du résultat 2010 versé à l'Etat de Genève			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>
Résultat global de l'exercice 2011 :										
Δ de la juste valeur des immeubles de placement			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>1'386'730</b>		<b>1'386'730</b>
Autres éléments du résultat			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>19'349'782</b>		<b>19'349'782</b>
Bénéfice global de l'exercice 2011			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>20'736'512</b>		<b>20'736'512</b>
<b>Solde au 31.12.2011</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	35'129'585	42'280'991	11'902'780	<b>89'313'356</b>	<b>-230'614'411</b>	<b>391'225'325</b>	<b>297'270'204</b>
<b>Solde au 1.01.2012</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	35'129'585	42'280'991	11'902'780	<b>89'313'356</b>	<b>-230'614'411</b>	<b>391'225'325</b>	<b>297'270'204</b>
Attribution			<b>0.00</b>		7'349'782		<b>7'349'782</b>	<b>-7'349'782</b>		<b>0.00</b>
Part du résultat 2011 versé à l'Etat de Genève			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>-12'000'000</b>		<b>-12'000'000</b>
Résultat global de l'exercice 2012 :										
Δ de la juste valeur des immeubles de placement			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>-493'117</b>		<b>-493'117</b>
Autres éléments du résultat			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>22'297'513</b>		<b>22'297'513</b>
Bénéfice global de l'exercice 2012			<b>0.00</b>				<b>0.00</b>	<b>21'804'396</b>		<b>21'804'396</b>
<b>Solde au 31.12.2012</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	35'129'585	49'630'773	11'902'780	<b>96'663'138</b>	<b>-228'159'797</b>	<b>391'225'325</b>	<b>307'074'600</b>

# Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires

## Proposition de répartition du bénéfice au Conseil d'administration

	2012	2011
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>21'804'396.05</b>	<b>20'736'511.60</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et autres éléments non monétaires	493'116.85	-1'386'729.65
<b>Résultat net, hors éléments extraordinaires</b>	<b>22'297'512.90</b>	<b>19'349'781.95</b>
<b>Article 39, alinéa 1 des statuts de la FTI :</b>		
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	-9'297'512.90	-7'349'781.95
Lettre d / Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10 % du solde disponible après les attributions précédentes	0.00	0.00
<b>Article 39, alinéa 2 des statuts de la FTI :</b>		
Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève	-13'000'000.00	-12'000'000.00
<b>Solde après répartition statutaire</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Acquisitions immobilières de la FTI au 31.12.2012

En 2012, la FTI a investi pour Fr. 26'623'591.40 dans ses immeubles de placement. Ces investissements concernent principalement l'acquisition de quatre bâtiments industriels et artisanaux totalisant 8'533 m2 de surface brute de plancher pour un montant de Fr. 21'303'691.00 sis, route des Jeunes 47 et 47 bis à Carouge, rue Veyrot 25 à Meyrin et route de la

Maison-Carrée à Satigny 32 (lots PPE). En outre, quatre parcelles totalisant 10'071 m2 situées dans les zones DIA de Mouille-Galand et de la Scie ont été acquises pour un montant de Fr. 4'924'821.00 (frais de valorisation inclus) en vue de la constitution de nouveaux droits de superficie.

### Valorisation du patrimoine immobilier propriété de la FTI

Type d'immeubles	Surface en m2 2012		Places de parking 2012		Etat locatif brut 2012	Valeur des immeubles de placement 2012	Rendements bruts 2012	Rendements bruts 2011
	Total	Vacants	Total	Vacants				
Bâtiments	28'152	2'033	557	61	4'165'862	76'712'657	5.4%	4.2%
Terrains	1'158'439	14'702	138	6	9'262'774	249'820'000	3.7%	3.3%
Total			695	67	13'428'636	326'532'657	4.1%	3.5%

## Impressum

Agence de communication : B4

Conception graphique : GVA Studio

Crédits Photos : Shutterstock.com

sauf p. 2, 3 : Jess Hofmann, FTI

p. 4 : Copyright OT Solutions

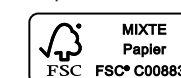
p.16 : Imagina - DG Dominique Grenier Architectures SA

p.17 : Projet 23 SA

p.18 : Bassi Carella Architectures SA

Impression : Imprimerie ATAR, Roto Presse, Genève

Papier : Lessebo, FSC, neutre en CO<sub>2</sub>







facilitateur d'implantation

**FTI** Fondation pour les terrains industriels de Genève | av. de la Praille 50 | CP 1115 | 1211 Genève 26  
T + 41 (0)22 342 21 60 | F +41 (0)22 342 09 28 | [fti@fti.geneve.ch](mailto:fti@fti.geneve.ch) | [www.fti.geneve.ch](http://www.fti.geneve.ch)

**GENÈVE**  
UN MONDE EN SOI®