



FACILITATEUR
D'IMPLANTATION

Rapport d'activités 2019



Chiffres clés

au 31 décembre 2019

La FTI, Fondation pour les terrains industriels de Genève, gère la majorité des périmètres industriels du canton. En tant qu'acteur public, elle veille à accompagner la création d'identités territoriales afin de garantir l'attractivité des zones industrielles (ZI).

Dans le cadre de la stratégie économique du canton, elle met en adéquation l'offre en surfaces et la demande des entreprises éligibles en ZI, tout en développant les infrastructures nécessaires à leurs besoins en termes de mobilité.

Son action vise également à développer durablement les ZI notamment par les moyens suivants :

- **Provoquer des synergies entre acteurs publics**, développeurs immobiliers et entreprises, en étant au cœur de la mutation des activités industrielles à Genève.
- **Proposer aux entreprises industrielles et artisanales des surfaces à des prix compétitifs**, dans le respect de la législation en vigueur et en garantissant une bonne diversité du tissu économique.
- **Piloter la mutation des ZI dans le but de concilier l'activité économique** avec son environnement, en proposant un cadre de vie de qualité et durable.



TERRITOIRE

Superficie des ZI

857 ha

- soit **3,5%** de la superficie du canton de Genève



44

parcs

Superficie en propriété publique

364 ha

- soit **42.4%** de la superficie des ZI de Genève

13

PDZI* en force

- soit **49%** des ZI du canton

Ces parcs sont équipés de

27.7 km linéaires de voies ferroviaires

34 km linéaires de pistes cyclables

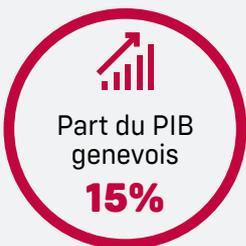
* Plan directeur de zone industrielle



ÉCONOMIE DES ZI

68'406

emplois (PAV inclus) dans **4'295** établissements



Part du PIB genevois

15%

(Source OCSTAT 2019)

540 activités exercées dans les ZI (selon classification NOGA)

14% des emplois dans l'horlogerie



FINANCES FTI (EN CHF)

37'043'340.-
chiffre d'affaires

EBITDA

19'737'117.-

Total du bilan

624'269'348.-

Actif immobilisé

570'455'209.-

Capitaux étrangers

253'819'013.-



Acquisitions immobilières en 2019

- **7'476 m²** de terrains
- **2'323 m²** de locaux

Ratio FE/Actif immobilisé

44.49 %



GESTION PATRIMOINE FTI



144

bâtiments en propriété
et **38** en gestion

- **110'800 m²** de surface brute de plancher (SBP)



Rendement
brut du patrimoine

4.4 %

360 parcelles en propriété
et **241** en gestion, soit

2'468'700 m²

819

contrats

- **312** DDP* (hors PPE)
- **445** baux (hors parkings)
- **62** conventions

* Droits distincts et permanents



COLLABORATEURS FTI

34

collaborateurs
(29.85 ETP)

Charges
de personnel

CHF
5'676'887.-



53%



47%

24



Sommaire

Interview croisée

6

Institutionnel

8

Territoire

12

écoParcs

20

Immobilier

24

Entreprises

30

Réseaux

34

Finances

37

Interview croisée

Passage de témoin, année de changements : la présidence du Conseil de fondation a été transmise au 1^{er} décembre 2019. L'occasion de faire le point sur le chemin parcouru et la route à suivre.



Guy Vibourel

Président du Conseil de fondation depuis le 1^{er} décembre 2019

En 2020, une nouvelle Convention d'objectifs entre en force. Qu'est-ce qui la distingue de la précédente ?

Nicolas Walder – La formulation de la nouvelle Convention nous permet de renforcer notre feuille de route avec des objectifs chiffrables. Bien sûr, c'était déjà le cas avec la Convention 2014–2019, mais elle contenait aussi de nombreux objectifs d'intentions, sans forcément indiquer les critères permettant de vérifier s'ils ont été atteints.

Guy Vibourel – Le développement durable disposait et dispose encore d'une place centrale dans la Convention. La différence majeure est que des objectifs prioritaires sont formulés, notamment sur la place de la nature dans les ZI – par exemple au travers des espaces verts – ainsi que sur la mobilité. La notion d'économie circulaire est également mise en avant.

Des dimensions qui vont de pair avec l'évolution des ZI...

GV – Les PDZI rendent possibles la mixité et le développement de services à la zone. Ce faisant, ils « ouvrent » ces périmètres : si un restaurant s'implante au sein d'une ZI, il va attirer des clients au-delà du cercle des collaborateurs des entreprises. Cela signifie aussi que la réflexion portant sur la dénomination de ces zones, qui ne sont désormais pas qu'industrielles, doit être poursuivie.



Nicolas Walder

Président *ad interim* du Conseil de fondation jusqu'au 30 novembre 2019
Vice-président depuis le 1^{er} décembre 2019

NW – Même excentrée, une ZI est un lieu de vie dont les usages sont multiples. Si nous avons pu maîtriser cette évolution, c'est grâce à la capacité d'anticipation de la FTI en matière de gestion du territoire. C'est la Fondation qui a porté le concept de densification différenciée devant l'Etat. Ce faisant, elle portait les intérêts des entreprises afin qu'aucune ne soit laissée pour compte. Aujourd'hui, l'extension de la ville aux portes des ZI donne toute son importance à cette démarche.

C'est aussi dans ce contexte que l'équipement des ZI est désormais du ressort de la FTI. Un choix qui porte ses fruits ?

NW – Un choix pragmatique, c'est certain ! Proche du terrain et des usagers, la FTI peut lancer très rapidement des projets d'infrastructures et identifier des synergies avec les acteurs industriels et les communes. Concrètement, l'aménagement des voiries par la FTI a pris sa pleine mesure en 2019 et participe désormais à mieux intégrer les ZI à leur environnement immédiat, faciliter la cohabitation avec les zones résidentielles. Précisons que les voiries réalisées sont ensuite transférées aux communes.

La mobilité semble être un thème clé. L'effet « Léman Express » ?

NW – La mobilité, les transports sont une problématique à l'échelle du canton. Au milieu du 20^e siècle, Genève a décidé de privilégier le transport routier, ce qui fut une erreur. Aujourd'hui, sous l'effet de la croissance et de la densification, notre canton doit rationaliser les transports. C'est une question de logique. Le Léman Express est un début de réponse à un problème majeur pour les entreprises. L'extension du réseau RER devrait rapidement être planifié.

"La formulation de la nouvelle Convention nous permet de disposer de quelque chose de plus concret, d'une feuille de route avec des objectifs chiffrables."



GV – A ce stade, le rôle de la FTI est de participer à l'évolution des habitudes et de faciliter la fin du trajet d'un usager du Léman Express. A la sortie de la gare, il doit avoir « envie » de poursuivre son chemin ; cela signifie une meilleure orientation, des trottoirs et des piste cyclables sûres mais aussi un environnement agréable. Un gros travail de planification là aussi, par exemple pour négocier les cheminements piétonniers traversant des parcelles privées.

La Fondation PAV va débiter ses activités en 2020. Comment la FTI va-t-elle travailler avec elle ?

GV – Le mode de fonctionnement entre les deux entités doit être contractualisé, un sujet majeur pour 2020. De manière générale, la FTI doit être représentée auprès de la FPAV afin de défendre les intérêts des entreprises. Si nous avons pour mission d'encourager la relocalisation d'une grande partie des entreprises du PAV, n'oublions pas que certaines vont rester.

NW – Parmi les entreprises présentes dans le PAV, certaines sont très dépendantes d'une clientèle de proximité. Les déplacer en périphérie peut être réhilitoire ! C'est typiquement le cas des activités artisanales qui ne peuvent pas se doter d'une logistique importante. Il s'agira dès lors pour la FTI de défendre ces entreprises au sein de la FPAV afin qu'elles puissent poursuivre de façon optimale leurs activités.

Le PAV, justement, est lancé avec l'entrée en force des premiers PLQ...

NW – Les enjeux deviennent concrets, l'entrée en force des PLQ sonne la fin de la récréation après une longue période d'attente. Rappelons

toutefois que l'entier du projet PAV va s'étaler sur trente ans. Tout le monde ne va pas être immédiatement concerné. Mais la dynamique s'est accélérée.

GV – La FTI a un rôle d'écoute d'autant plus important. Les entreprises se projettent sur la base des PLQ. Certaines se regroupent et avancent des propositions communes.

"La FTI doit être représentée auprès de la Fondation PAV afin de défendre les intérêts des entreprises."

NW – Il est aussi question de préserver leurs intérêts durant les chantiers à venir. Les entreprises qui restent au PAV doivent bénéficier de bonnes conditions, on ne les abandonne pas !

Comment se déroule une « passation de présidence » ?

GV – Ça se prépare, depuis huit mois en ce qui nous concerne. J'ai pu participer à des séances de travail en amont de mon entrée en fonction afin d'appréhender concrètement les enjeux et m'imbiber des sujets clés. J'ai reçu un très bel accueil de la part des équipes !

NW – Je conserve par ailleurs la vice-présidence du Conseil de fondation, assurant ainsi une continuité. Il est vrai aussi que mon élection au Conseil national a un peu précipité les choses. Mais nous avons anticipé cette transition...

Convention d'objectifs

Si les activités de la FTI s'inscrivent dans un cadre légal (la LFTI) qui définit clairement son périmètre d'intervention, la *Convention d'objectifs* (COB) permet quant à elle d'orienter les moyens mis en œuvre et de les accorder avec les réalités du terrain.

En 2014, la FTI a été la première fondation de droit public à être dotée d'une telle convention établie avec le Canton. Elle a pour but de définir des objectifs stratégiques à cinq ans et d'insérer dans une feuille de route les éléments fondamentaux de la politique voulue par le Conseil d'Etat. De même, elle poursuit un objectif de transparence et engage la FTI à rendre des comptes au terme de la période concernée par la COB.

2014 - 2019

La FTI a été rattachée à la politique publique de l'aménagement du territoire en 2015, traduisant la volonté du Conseil d'Etat de lui confier le développement et l'animation des zones industrielles (ZI) dans une perspective d'économie circulaire, d'écologie industrielle ainsi qu'en considération de la mutation territoriale (notamment au PAV) et de la transition numérique.

Dans ce contexte, la *Convention d'objectifs 2014-2019* (produisant ses effets jusqu'au 31.12.2019), s'est attachée à établir des jalons pour affirmer les missions de la FTI (le déploiement de nouvelles activités a d'ailleurs nécessité d'importantes adaptations du cadre légal). Au terme de ces six années, la Fondation a atteint voire dépassé la très grande majorité des objectifs chiffrés qui lui étaient assignés :

- Entre 2014 et 2019, la FTI a œuvré chaque année à mettre 129'000 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) à disposition des entreprises (en moyenne) – 2.5 fois plus que les seuils établis dans la Convention. Durant la

même période, la FTI a fait l'acquisition de 115'000 m² de terrains en ZI.

- Depuis 2017, la FTI est responsable de l'équipement des ZI. Cette délégation de compétence vise à simplifier les processus et rendre la planification plus efficiente. Elle a engendré la création d'un fonds d'équipement.
- En matière de développement durable, la constitution des trois premiers écoParcs genevois et la transition en cours d'autres secteurs ont marqué un tournant.
- La FTI participe à la mutation du PAV en accompagnant les entreprises mais aussi en gérant les droits de superficie grevant des terrains propriétés de l'Etat. Par ailleurs, elle a activement contribué à la création de la Fondation PAV.
- Les finances de la FTI lui permettent d'assumer des besoins accrus en termes de capacité d'investissement et d'autonomie financière. Elle a racheté à l'Etat la majeure partie de ses terrains et bâtiments situés en ZDIA (valeur totale évaluée à CHF 160 mios).

Créer des espaces de production pour répondre aux besoins des entreprises

- 774'000 m² de SBP mis à disposition en 6 ans

Equiper les zones de développement industriel et artisanal (ZDIA)

- Création d'un fonds d'équipement géré par la FTI (qui y contribue également à hauteur de CHF 2.5 mios/an)

Mettre en œuvre les principes d'écologie industrielle prévus dans la Constitution genevoise

- Constitution de trois écoParcs
- Mis en place de concepts énergétiques territoriaux

Participer activement à la mutation du PAV

- Participation à la création de la FPAV
- Implication dans toute modification touchant les zones de développement industriel

Assurer à la FTI les ressources lui permettant de réaliser ses missions

- Adaptations du cadre légal, loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM), Loi sur la FTI (LFTI)
- Rachat à l'Etat de terrains et bâtiments en ZI (CHF 160 mios)



COB 2014-2019



Jalons et perspectives

Trois questions à

Juan Garda

Directeur du Pôle Gestion

Quelles évolutions majeures ont jalonné les cinq dernières années ?

Du point de vue financier, la COB a défini un cadre cohérent entre l'Etat et la FTI, permettant à la Fondation de dégager les ressources nécessaires à l'acquisition de fonciers en ZDIA. Acteur historique du PAV, la FTI s'est préparée à être un acteur clé de sa mutation.

Qu'est-ce que la COB 2020-2024 va changer pour vos services ?

La Convention inscrit l'accompagnement et le relogement des entreprises du PAV dans d'autres zones industrielles comme un objectif essentiel des cinq prochaines années. Les priorités des équipes de la FTI tiendront compte de cet objectif majeur pour le canton.

Quelles seront les principales réalisations des cinq années à venir ?

La création de nouveaux équipements permettra de viabiliser de nouvelles surfaces afin d'assurer la relocalisation et la croissance des entreprises indigènes et l'installation des entreprises exogènes. La FTI gère le fonds d'équipement depuis 2017. Alimenté par les taxes d'équipement payées par les entreprises ainsi que par une contribution de la FTI, il permettra d'équiper ces zones en tenant compte des critères de durabilité indispensables au développement des entreprises et au bien-être de leurs employés.

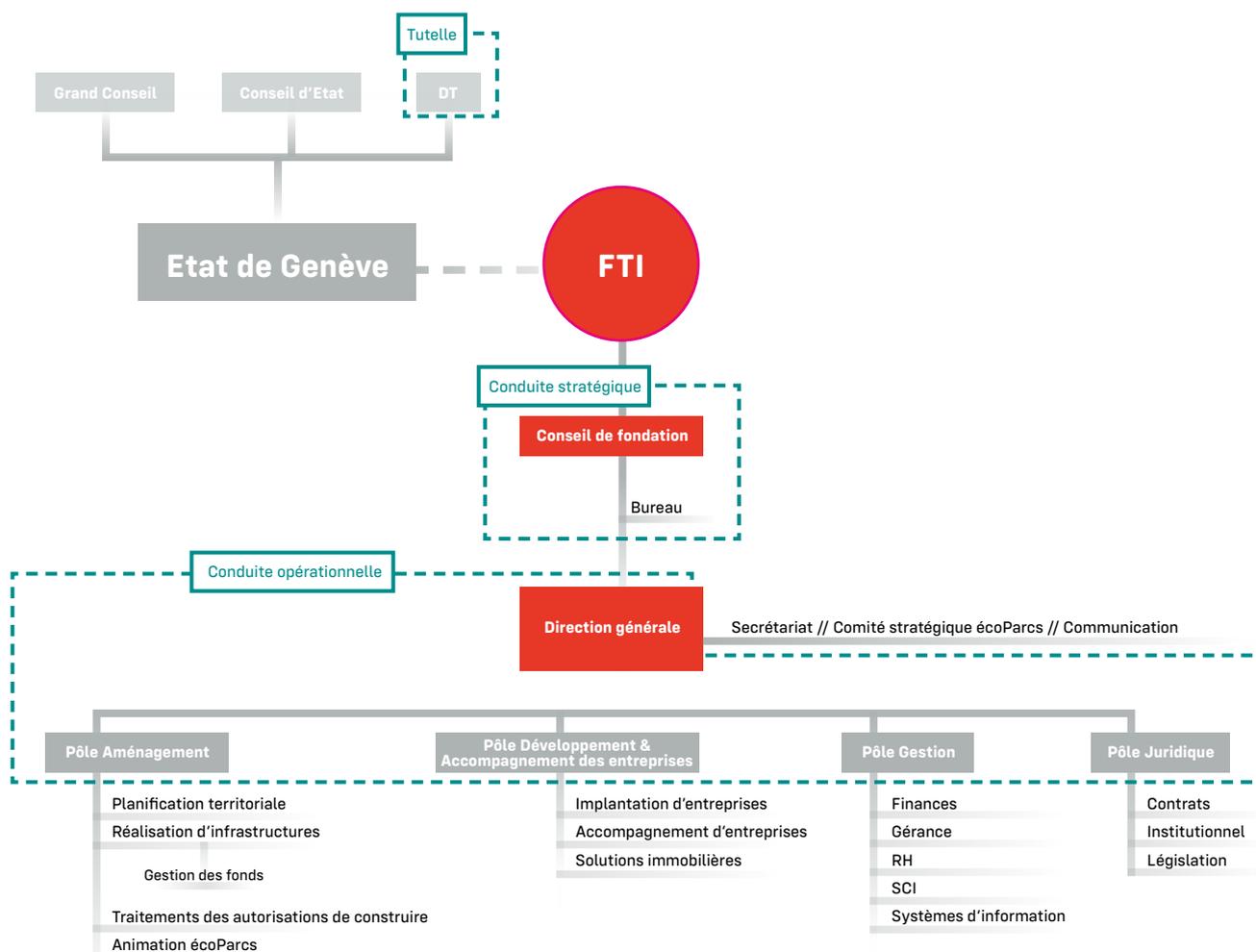
2020 - 2024

Entreprises	<p>Mettre en adéquation l'offre et la demande en surfaces des entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie d'acquisition foncière 	
Infrastructures	<p>Garantir et développer les infrastructures nécessaires aux besoins en mobilité des entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir les options d'utilisation du rail en ZI - Collaborer à de nouveaux concepts de livraison et de déplacement 	<p>La <i>Convention d'objectifs 2020-2024</i> s'appuie sur des axes similaires tout en précisant les allocations de ressources et l'orientation des moyens.</p>
Développement durable	<p>Préserver les ressources naturelles Gérer les déchets</p> <p>Appliquer le développement durable aux activités de la FTI pour les entreprises et aux propres activités de la FTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner et sensibiliser les entreprises dans le cadre de la transition écologique actuelle 	<p>Elle se distingue par la place donnée au développement durable. Alors qu'il était auparavant question de sa mise en œuvre au travers des principes de l'écologie industrielle, ses trois dimensions sont désormais au cœur de toute réflexion stratégique.</p>
Territoire / PAV	<p>Piloter et accompagner la création et le renforcement d'identités territoriales</p> <p>Accompagner le déménagement des entreprises du PAV</p> <p>Aménager le quartier Praille-Ouest</p> <p>Soutenir l'action de la FPAV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier les rôles de la FTI et de la FPAV - Assurer la cohérence de l'action publique dans le PAV 	<p>Sur le plan de l'équipement des ZDIA, l'accent est mis sur la mobilité en visant à développer aussi bien le train et la route que les transports publics et la mobilité douce.</p>
Institution Finances	<p>Assurer la capacité d'investissement de la FTI</p> <p>Suivre le principe de distribution en faveur du canton</p> <p>Adapter le cadre légal des activités admissibles en ZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer de façon efficiente ses ressources (marge brute globale de min. 30%) - Maintenir ses versements au canton (25% d'un agrégat de référence) - Intégrer le développement durable à toutes ses réflexions 	<p>Le PAV garde une place prépondérante. En effet, l'entrée en force des premiers PLQ et la concrétisation des premiers ouvrages ont pour effet de « débloquer » le périmètre. L'interdépendance de nombreux projets amène à anticiper l'accélération de sa mutation. Dans ce contexte, la FTI va accroître sa capacité à accompagner les entreprises du PAV afin de motiver et faciliter leur relocalisation.</p>

Gouvernance

Depuis 2019, l'organisation de la FTI repose sur quatre pôles de compétences qui assurent une gestion transversale des projets selon une approche pluridisciplinaire. Elle est encadrée par des organes décisionnels et placée sous la tutelle du Département du territoire du canton de Genève (DT).

Pôles de compétences FTI





Conseil de fondation et Bureau

La conduite stratégique de la FTI est encadrée par un Conseil de fondation qui compte vingt membres. Parmi eux, six personnes constituent le Bureau et deux autres forment le Comité d'audit.

Conseil de fondation (CF)

Nommés par le Conseil d'Etat – 3 membres	Membres de droit représentant l'Etat et les communes – 10 membres	Nommés par le Grand Conseil – 7 membres (1 par parti politique)
Jacques Cottet , CFF Cargo SA Secrétaire du CF	Nicolas Bongard , Dir. gén. du développement économique, de la recherche et de l'innovation	Christophe Aumeunier (PLR)
Juan-Carlos Torres	Pascal Chobaz , Office cantonal des bâtiments	Aurore Bui (Verts)
<i>Dès le 1.12.2019:</i> Guy Vibourel , Président du CF	Vinh Dao , Office du logement et de la planification foncière	Didier Decker (UDC)
	<i>Avec voix consultative:</i> Irène Costis Droz , DT	Ricardo Do Rego (PS)
	Damien Bonfanti , CA Lancy	Bénédict Fontanet (PDC)
	Jean-Marc Devaud , CA Meyrin	Bruno Réolon (MCG)
	Thierry Durand , CA Plan-les-Ouates	Julien Repond (EAG)
	Rémy Pagani , CA Ville de Genève	
	Anne Revaclier , CA Satigny	
	Martin Staub , CA Vernier	
	Nicolas Walder , CA Carouge Vice-président du CF / Président <i>ad interim</i> jusqu'au 30.11.2019	

Bureau

Jacques Cottet , Secrétaire
Vinh Dao
Bénédict Fontanet
Remy Pagani
Juan-Carlos Torres
Guy Vibourel , Président dès le 1.12.2019
Nicolas Walder , Vice-président / Président <i>ad interim</i> jusqu'au 30.11.2019

Comité d'audit

Aurore Bui,
Présidente

Damien Bonfanti

Réunions en 2019

Conseil de fondation :
6 séances
Bureau : 12 séances
Comité d'audit :
2 séances



Infrastructure et Equipement

Davantage de ponctualité, moins de stress, moins de trafic dans la zone

18'000
collaborateurs connectés à moins de **500** mètres des gares

Léman Express : accès première classe aux écoParcs

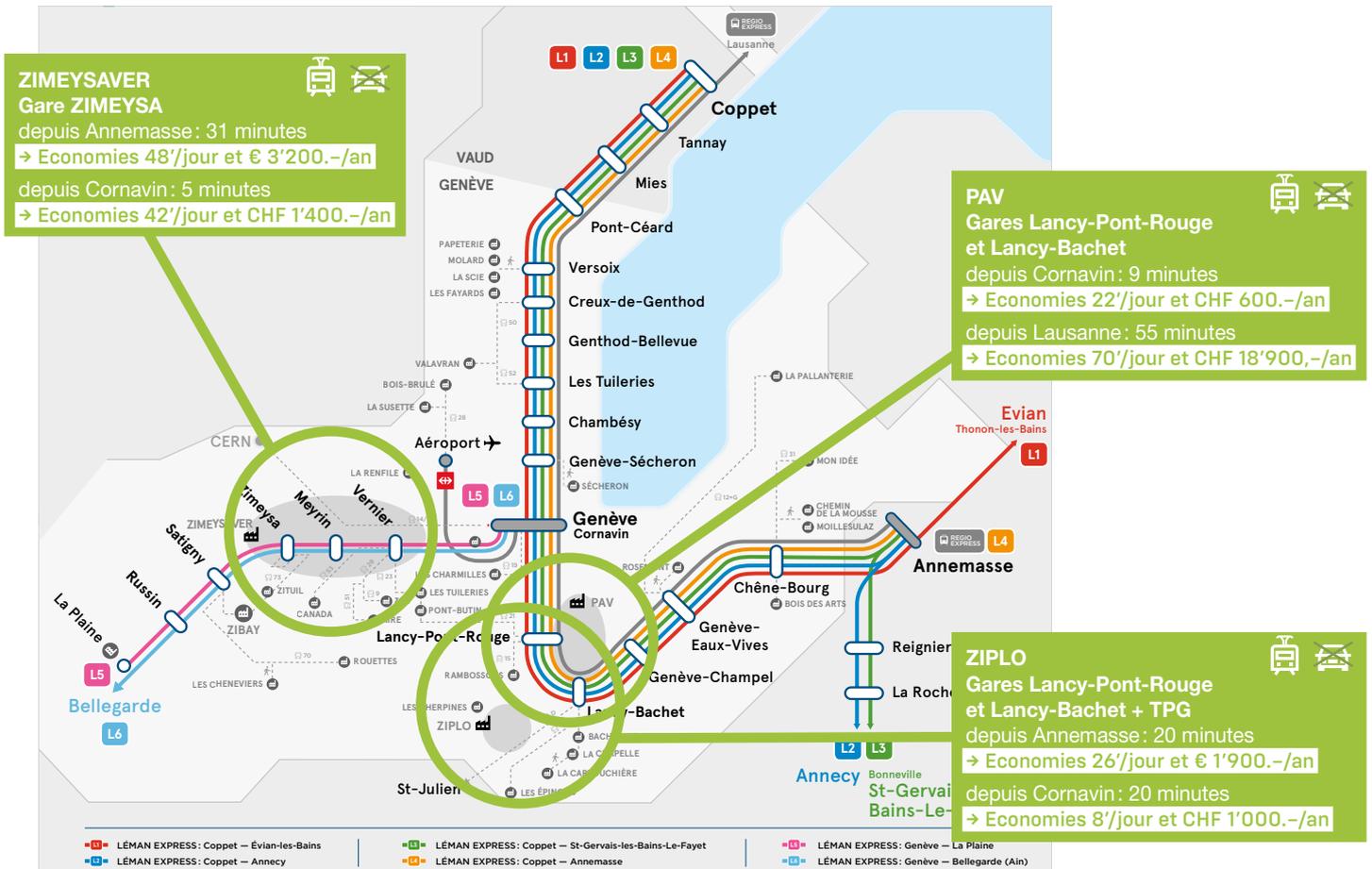
Mis en service le 15 décembre 2019, le tant attendu Léman Express révolutionne les déplacements dans le Grand Genève. Pour certaines zones industrielles, il s'agit d'un bond gigantesque en matière de mobilité.

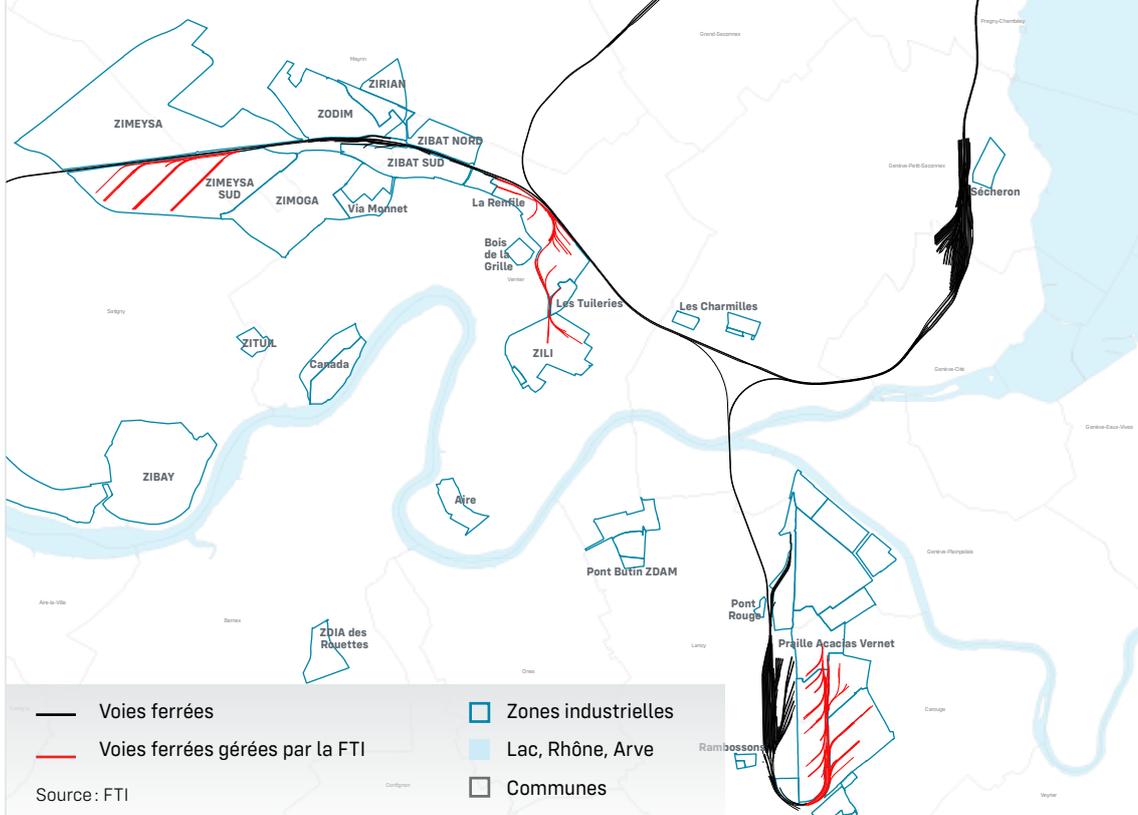
Parmi elles, la ZIMEYSAVER ainsi que le PAV bénéficieront directement de ce réseau transfrontalier offrant une alternative convaincante aux déplacements individuels. Ces périmètres représentent 1164 établissements pour quelque 18'000 collaborateurs connectés à moins de 500 mètres des gares de Lancy-Pont-Rouge, Lancy-Bachet, Vernier et ZIMEYSA.

L'infrastructure étant désormais opérationnelle, un effort particulier doit être consenti en matière de sensibilisation et d'information. Les entreprises ont un rôle à jouer auprès de leurs employés. Davantage de ponctualité, moins de stress, moins de trafic dans la zone : le Léman Express a le potentiel d'améliorer considérablement la qualité de vie de leurs collaborateurs.

De son côté, la FTI s'est engagée à jouer un rôle pivot. En collaboration avec les communes de Carouge, Genève, Lancy, Meyrin, Plan-les-Ouates, Satigny et Vernier, elle a notamment réalisé trois dépliants (des « Z Cards ») qui ciblent les usagers des trois principales zones d'activités : plan du réseau, connexion aux lignes TPG, accès à la zone, etc. De quoi faciliter l'acquisition de nouvelles habitudes.

Comparaison des parcours en voiture et en Léman Express





Equipement – voies ferrées et routes

Propriétaire de voies ferrées, la FTI a investi CHF 570'000.– en 2019 dans la rénovation et la sécurisation de son réseau. Trois appareils de voie (aiguillages) ont été remplacés à la ZIMEYSA. De même d'importants travaux d'entretien ont été menés sur les secteurs ZI Renfile, ZIMEYSA et ZIPA.

Quant aux accès routiers leur financement est assuré par le fonds d'équipements alimenté notamment par la contribution de la FTI de CHF 2 millions en 2019. Outre la réalisation du raccordement routier du chemin Grenet dans la ZIMOGA, des travaux ont été réalisés à la route de la

Maison-Carrée avant la cession de cette voirie à la commune de Satigny.

ZIMOGA – Chemin Grenet

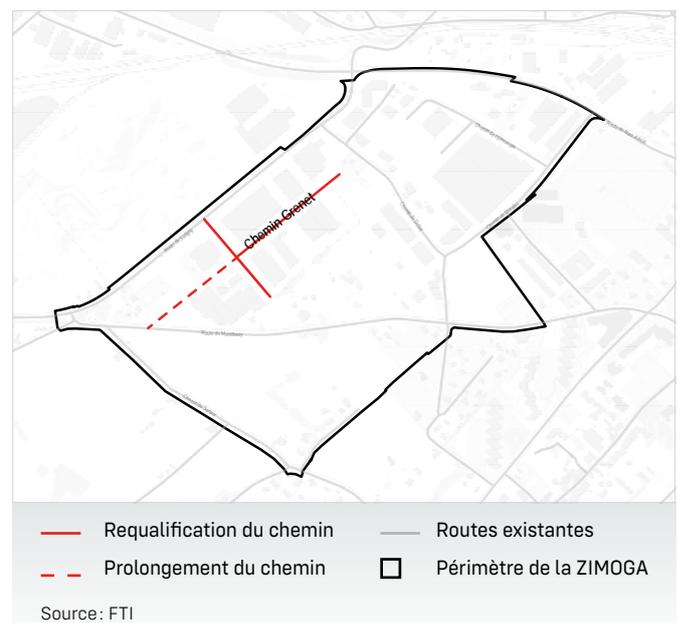
La FTI a lancé en octobre les travaux de réaménagement du chemin Grenet, dans la ZIMOGA. Prévu dans la continuité de la construction du site D-Food (société Dupasquier), il s'agit de réaliser un tronçon de 160 mètres permettant de connecter le chemin Grenet (jusqu'ici sans issue) à la route de Montfleury.

Une partie des travaux (soit 90 m de voirie) a été financée par Solufonds, promoteur du projet immobilier, en échange d'un abattement sur la taxe d'équipement. Au terme du chantier, ce nouvel accès sera cédé à la commune de Vernier.

La première phase portant sur l'élargissement des trottoirs a été menée à son terme. La seconde – décapage et pose d'un enrobé – sera réalisée entre mars et avril 2020.

Le coût total de ces travaux se monte à CHF 1.7 million.

Zone de développement industriel et artisanal de Mouille-Galand
Travaux 2019 sur le Chemin Grenet





2019 : entre démolition et reconstruction

Depuis son déclassement en zone de développement 2 en 2015, le PAV n'entre plus dans les statistiques des zones industrielles au sens strict. Toutefois, ce changement de statut coïncide pour la FTI au déploiement d'une activité intense.

Secteur en mutation par excellence, le PAV nécessite en effet un effort de coordination et d'encadrement. Dans ce contexte, la FTI poursuit sa mission historique (gérer les droits de superficie de terrains appartenant à l'Etat) et accompagne les entreprises appelées à déménager.

Hyperconnexion

Si la gare de Lancy Pont-Rouge était déjà en activité, la mise en service de l'intégralité du réseau Léman Express représente une étape majeure pour le PAV – un périmètre qui compte désormais deux gares avec celle

du Bachet. En journée, le périmètre est hyperconnecté aux transports publics en prenant en compte les lignes de trams (12 et 15) et de bus. A cela s'ajoute l'accès immédiat à l'autoroute.

PLQ Etoile 1

Chaque *Plan localisé de quartier* (le PAV en compte 17) donne une image plus concrète du futur quartier. Le deuxième, appelé *Etoile 1*, a été adopté en novembre 2019 et est désormais en phase d'étude technique.

Sa portée symbolique est importante: il concerne le cœur du PAV, à savoir une zone incluant le carrefour de l'Etoile délimitée par la route des Acacias, l'avenue de la Praille et la route des Jeunes.

Mixte et vivant, il accueillera 450 nouveaux logements et 2'900 emplois intégrés dans deux grands îlots situés le long de la route des Acacias. Réservé aux piétons et à la mobilité douce, il jouera un rôle de liaison entre quartiers. Une place importante sera donnée à la végétation et à l'environnement avec des jardins et des espaces arborisés. En outre, le cours de la Drize sera remis à ciel ouvert.

 Présentation du projet – PLQ Etoile 1

Une place importante sera donnée à la végétation et à l'environnement avec des jardins et des espaces arborisés.



Fondation PAV

Créée le 28 février 2019, la FPAV a pour but de contribuer à la création du quartier Praille Acacias Vernets.

Opérateur de portage foncier, elle réalise les commandes du planificateur urbain du PAV, à savoir la Direction du projet Praille Acacias Vernets (DT-DPAV) qui pilote la transformation du périmètre pour le compte du Conseil d'État.

Ce faisant, la fondation FPAV agit dans le respect des politiques publiques du canton, en particulier de la politique foncière fixée par la Direction de la planification et des opérations foncières (DT-DPOF).

Au sein du PAV, la Fondation se substitue à cette dernière pour la conduite des opérations foncières ainsi qu'à l'Office cantonal des bâtiments (DI-OCBA) en tant que propriétaire des biens-fonds.

La Loi sur la Fondation Praille Acacias Vernets (LFPAV) définit la mission principale de la Fondation comme suit : *Libérer les biens-fonds sis dans le périmètre PAV pour les mettre à disposition des développements prévus dans les plans d'affectation PAV [art. 3].*

Cette mission se décline selon quatre axes majeurs :

- **Procéder au rachat ou à l'échange des DDP** grevant les biens-fonds du périmètre PAV, voire à l'achat de biens-fonds dans ce périmètre.
- **Mettre en valeur les biens-fonds et gérer les droits à bâtir.**
- **Conclure de nouveaux contrats de DDP avec les porteurs des projets immobiliers du PAV** et céder au canton et aux communes les biens-fonds destinés aux infrastructures et équipements.
- **Gérer les nouveaux contrats de DDP** jusqu'à la remise des biens-fonds à l'État de Genève.

En effet, une fois les parcelles valorisées, elles seront restituées à l'Etat avec une plus-value financière au terme de la durée de vie de la FPAV, fixée à 40 ans. En collaboration étroite avec la FTI, la FPAV débutera ses activités en 2020.



FPAV – présentation



LFPAV votée le 28 février 2019

Jalons et perspectives

Trois questions à

Laurence Tobler

Directrice du Pôle Aménagement

Quelles évolutions majeures ont jalonné les cinq dernières années ?

Notre « terrain de jeu » a diminué avec le déclassement du PAV alors que la demande en surface est en croissance... Par conséquent, nous nous devons d'apporter des solutions en termes de planification afin de répondre aux attentes des industriels. De même, dans un but d'optimisation, la réalisation des équipements est désormais dévolue à la FTI.

Qu'est-ce que la COB 2020-2024 va changer pour vos services ?

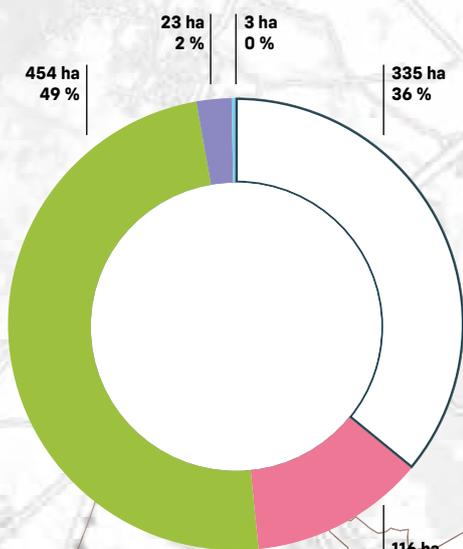
Elle démultiplie les missions du pôle aménagement en faveur d'un développement harmonieux des ZI : planification, préavis sur les demandes d'autorisations par procédure accélérée (APA), réalisation des voiries, développement de pièces urbaines, etc.

Quelles seront les principales réalisations des cinq années à venir ?

Je dirais permettre aux ZI de devenir des quartiers connectés, favorisant le lien entre les entreprises, leurs usagers et des quartiers urbains voisins. Il n'est pas interdit de rêver, non ?

ÉTAT DE PLANIFICATION DES ZONES INDUSTRIELLES DE GENÈVE

A l'échelle cantonale, un important travail de planification territoriale encadre l'évolution des zones industrielles – soit plus de 930 hectares en incluant le PAV. Près de la moitié de cette superficie fait d'ores et déjà l'objet d'un plan d'affectation entré en force (PDZI ou PLQ).



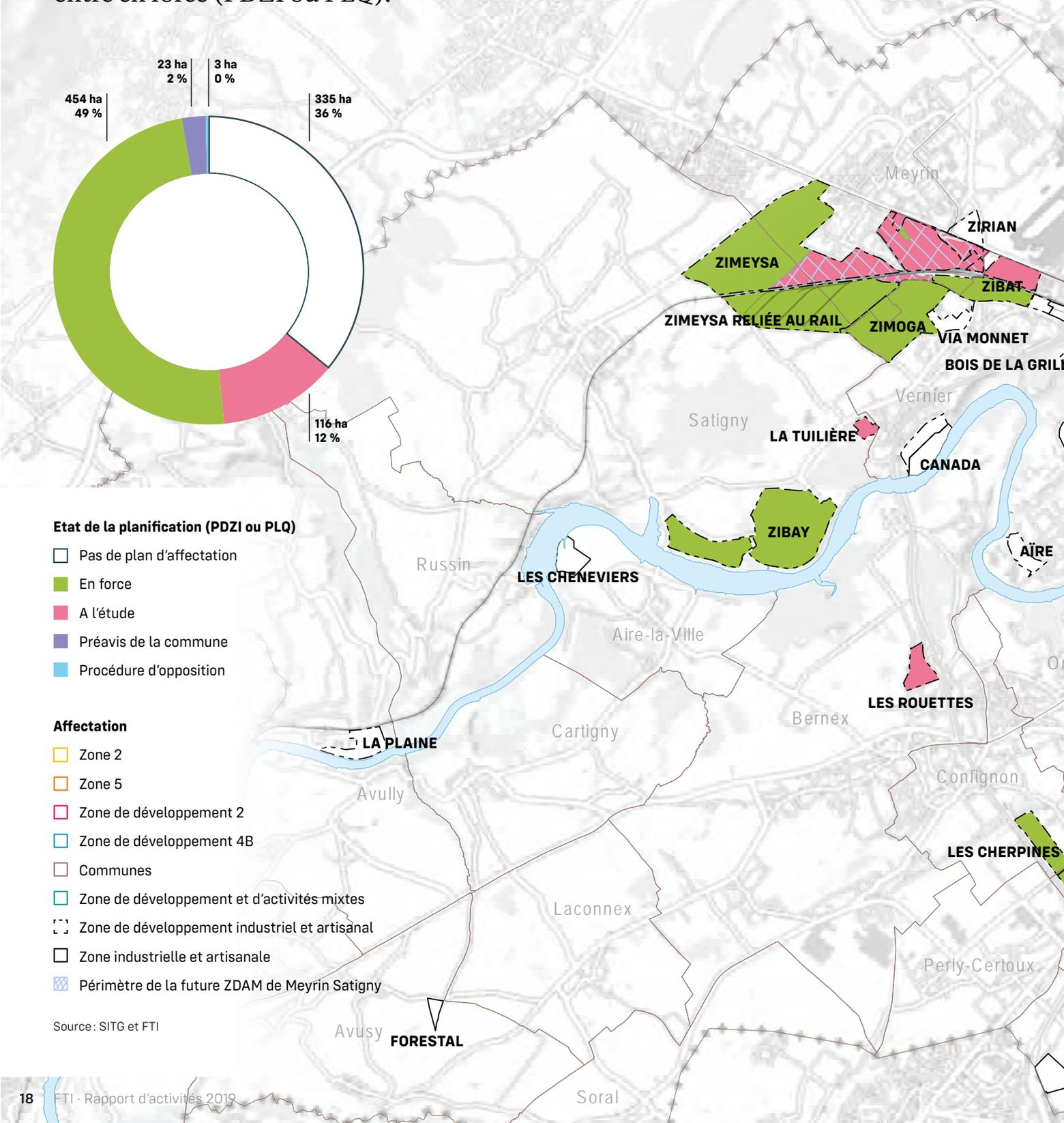
Etat de la planification (PDZI ou PLQ)

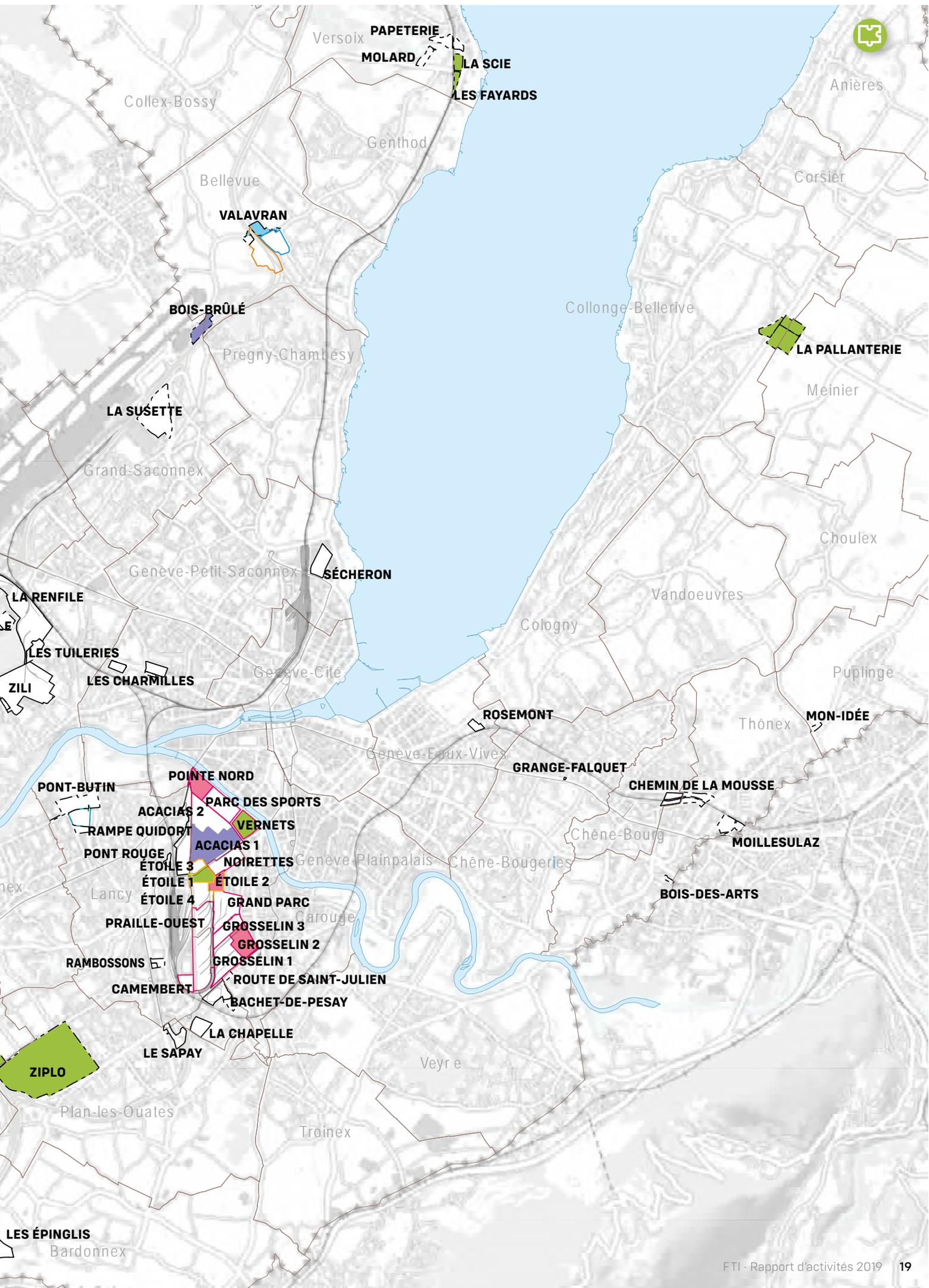
- Pas de plan d'affectation
- En force
- A l'étude
- Préavis de la commune
- Procédure d'opposition

Affectation

- Zone 2
- Zone 5
- Zone de développement 2
- Zone de développement 4B
- Communes
- Zone de développement et d'activités mixtes
- Zone de développement industriel et artisanal
- Zone industrielle et artisanale
- Périmètre de la future ZDAM de Meyrin Satigny

Source: SITG et FTI





De la planification territoriale à la philosophie appliquée

Les trois premiers écoParcs genevois (ZIBAY à Satigny, ZIPLO à Plan-les-Ouates et ZIRIAN à Meyrin) doivent aussi leur succès à la qualité du concept écoParc tel qu'il a été défini par la FTI. Cette réflexion préalable s'est traduite en procédures, en outils et en projets, qui ont permis ensuite son implémentation dans les zones industrielles mais également son adhésion par les acteurs concernés, à savoir les entreprises et les associations qui les représentent, les communes, l'Etat ainsi que la FTI.

Cinq ans plus tard, il apparaît que le terme « écoParc » a acquis plusieurs significations. Désormais, il peut être indifféremment associé à un projet (projet écoParc de mutualisation de la surveillance), un territoire (l'écoParc du Bois-de-Bay) ou une commission (la Commission écoParc de la ZIRIAN).

Ces notions sont des produits de la mise en œuvre du concept d'écoParc industriel. Mais elles ne sont pas « l'écoParc ». Aussi, une redéfinition s'avère nécessaire afin de replacer au centre des débats la notion de *philosophie écoParc développée par la FTI*, soit une déclinaison propre des principes du développement durable appliquée au secteur de l'industrie et de l'artisanat.

Ce besoin de redéfinition n'a rien d'anodin. En effet, le nombre d'écoParcs genevois est appelé à croître, impliquant de nouveaux principes de gouvernance et de fonctionnement. Leur réussite ne pourra être acquise que si les fondamentaux sont clairement énoncés et intégrés par les acteurs en présence.



Mutualisation

ZIMEYSAVER – Boucle d'énergie

En mai 2019, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et la FTI ont confié au consortium Swisselectricity-CSD l'étude de faisabilité d'une boucle d'énergie – un réseau thermique mutualisé, intelligent et renouvelable – au sein de la ZIMEYSAVER.

De manière très schématique, il est question de récupérer les rejets de chaleur des entreprises générés par les machines ou les serveurs informatiques, les processus de fabrication ou les systèmes de refroidissement. Elle sera ensuite valorisée par le biais de pompes à chaleur afin de fournir indifféremment chauffage, eau chaude ou rafraîchissement.

Avec une forte densité d'entreprises, la ZIMEYSAVER se prête idéalement à un tel projet qui, en mutualisant les ressources, s'inscrit dans la démarche écoParc.

Phasage théorique

- Fin 2019 Récolte de données, proposition de tracé
- Fin 2020 Etude de faisabilité économique
- Fin 2021 Appel à concession (pour la construction et l'exploitation)

 Présentation du projet

ZIMEYSAVER – Parking mutualisé

GDF Immobilier SA (Groupe GEDEFI) a inauguré en novembre 2019 un parking en silo de 630 places au cœur de la ZIMEYSA, sur un terrain de 7'000 m² concédé en droit de superficie par la FTI. S'il permet d'améliorer l'offre en matière de parcage, il poursuit d'autres objectifs « labellisés » écoParc :

- **Meilleure utilisation du sol :** les entreprises qui sollicitent des places pour leurs employé-e-s doivent s'engager à transformer des parkings existant sur leur propre parcelle en surfaces de production.
- **Meilleure gestion de la mobilité :** pour être éligibles, les entreprises doivent s'engager à optimiser la mobilité de leurs employé-e-s et adhérer à la Centrale Mobilité de la zone.
- **Récompenser les alternatives à la voiture :** les places de parking sont payées par les automobilistes et non plus par leur employeur. A défaut, un montant équivalent à la location est versé aux personnes qui utilisent des modes de transport alternatifs.
- **Faciliter les alternatives à la voiture :** le parking devient une plateforme de mise en œuvre pour des offres de



- navettes autogérées, de co-voiturage et d'autopartage.
- **Offrir un service mobilité :** une plateforme web et un service téléphonique permettent de palier aux changements de moyens de transport de dernière minute : le but est alors de garantir la disponibilité d'une place afin d'éviter retard et stress, de diminuer le stationnement sur le domaine public ainsi que de fluidifier le trafic.

 Présentation du concept



Mobilité

ZIPLO – plan mobilité

La mobilité au cœur de la ZIPLO est un sujet récurrent: la zone a grandi très vite et elle grandit encore... A une densité accrue s'ajoute la succession des chantiers, qui constituent autant d'obstacles à la fluidité des transports. La situation n'est toutefois pas une fatalité.

En 2019, une vaste réflexion a été lancée conjointement par la FTI, la commune de Planles-Ouates, la Centrale mobilité et bien sûr les entreprises par le biais de l'AZIPLO. Un sondage en ligne a été mené entre février et avril afin de comprendre les comportements des usagers. Le but était de disposer de données aidant à la décision mais aussi d'anticiper la mise en service du Léman Express.

La ZIPLO génère un trafic de plus de 17'000 véhicules par jour. D'ici 2030, compte tenu de la croissance du nombre d'emplois (de 11'000 à 15'000), ce chiffre pourrait dépasser

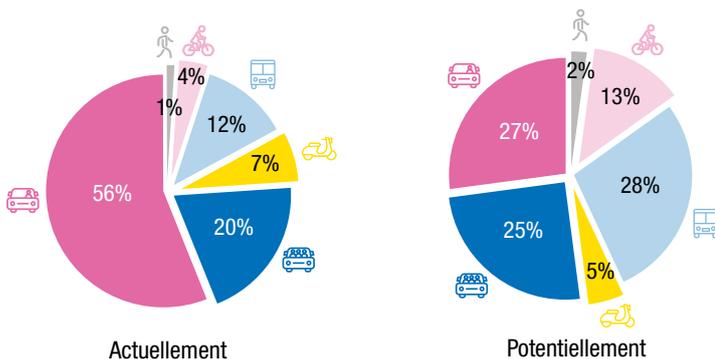
24'000 si rien n'est entrepris pour modifier les habitudes.

En effet, 56 % des employé-e-s de la ZIPLO se rendent aujourd'hui sur leur lieu de travail en voiture individuelle. En tenant compte des infrastructures prévues (notamment le Léman Express) cette proportion pourrait tomber à 27%, le recours aux transports publics passant quant à lui de 12 à 28 %. Un autre chiffre exprime le potentiel du Léman Express: 67 % des collaborateurs de la ZIPLO habitent à moins de 2 km de l'une de ses gares. Cette proportion atteint 30 % pour ceux qui résident en France voisine.

Ce diagnostic permettra d'élaborer courant 2020 un plan d'actions mobilité pour la ZIPLO.



DIFFÉRENCE ENTRE LES PRATIQUES ACTUELLES ET POTENTIELLES AVEC LES INFRASTRUCTURES PRÉVUES (notamment avec le Léman Express)



Communication

ZIBAY ECOPARC : découvrir l'écologie industrielle

Lancé en 2016, le projet pilote de parcours pédagogique dédié à l'écologie industrielle accueillera ses premiers visiteurs en septembre 2020. En effet, un plan de financement multipartite couvre désormais ses coûts de fonctionnement pour quatre ans.

En outre, une dizaine d'entreprises ont confirmé leur participation active et accueilleront quelque 50 groupes de visiteurs par année. Au cœur de l'écoParc de Bois-de-Bay, le parcours vise plusieurs objectifs :

- Sensibiliser un large public aux domaines clés de l'écologie industrielle, particulièrement les écoliers ainsi que les élèves du secondaire et des centres de formation professionnelle.
- Montrer la diversité des métiers exercés à Genève dans ce domaine.
- Contribuer à transformer les comportements.

ZIBAY ECOPARC est soutenu par le Département du territoire (OCEV), le Département de l'instruction publique, la commune de Satigny, la FTI et l'entreprise Serbeco SA.



« **Écologie industrielle, économie circulaire et développement durable intéressent les jeunes et moins jeunes. Il est rare qu'un projet pédagogique en construction suscite autant d'intérêt de ses partenaires, publics et privés. Et cela se passe à la ZIBAY.** »

Alexia Dufour, cheffe de projet –
Attachée de direction à l'OCEV

Jalons et perspectives

Trois questions à

Marc Sneiders

Adjoint de direction du Pôle Aménagement et référent écoParcs

Quelles évolutions majeures ont jalonné les cinq dernières années ?

Le lancement du concept écoParcs. A ce jour, trois commissions sont opérationnelles et de nombreux projets de collaborations interentreprises ont été lancés. Autrement dit, nous sommes passés du chacun chez soi à « que peut-on faire ensemble ».

Qu'est-ce que la COB 2020-2024 va changer pour vos services ?

Dans la mesure où la réflexion écoParc rejoint les principes du développement durable, elle renforce et valide notre démarche en quelque sorte. A la FTI, nous l'intégrons à chacun de nos projets et dans l'intérêt de tous.

Quelles seront les principales réalisations des cinq années à venir ?

Il s'agira bien sûr de développer de nouveaux écoParcs en se donnant les moyens de le faire dans l'intérêt des collectivités publiques, des entreprises et de leurs collaborateurs, mais aussi par rapport aux habitants des quartiers voisins.

Immobilier

La FTI poursuit une stratégie de développement immobilier dans un contexte de rareté foncière. En effet, l'exiguïté du territoire cantonal nécessite une approche adéquate exprimée par le concept de *densification différenciée*.

Il implique l'encouragement à la densification des bâtiments tout en reconnaissant que cette pratique ne peut répondre aux besoins de certaines activités industrielles. Sur le terrain, il consiste à « placer la bonne entreprise au bon endroit », par exemple en considérant la complémentarité des besoins ou les synergies potentielles pouvant réunir plusieurs entreprises.

Adoptée formellement en 2017, cette stratégie sous-tend les principes encadrant la création de surfaces industrielles et contribue à la poursuite de l'une des missions centrales de la Fondation : mettre à disposition de ses clients – les entreprises artisanales et industrielles – des surfaces leur permettant d'exercer leur activité à Genève.

Pour favoriser l'émergence des meilleurs projets, la FTI encourage la concurrence entre développeurs – qu'elle choisit aussi sur la base de critères durables. Dans le même but, elle s'est dotée d'une politique de fixation des prix des terrains et des DDP qui tient compte de la densité bâtie. Mais cette pratique ne permet pas de répondre à tous les besoins. Pour y pallier, la FTI développe également ses propres projets.

En sa qualité de chef d'orchestre des ZI, elle est également consultée dans le cadre des projets privés, notamment dans le processus d'obtention des autorisations mais également en tant qu'expert. Son savoir-faire en matière de développement conjugué à sa connaissance du tissu industriel genevois contribue à ce que chaque projet atteigne sa cible.



Small City, Lancy

Situé dans la zone de développement d'activités mixtes (ZDAM) de Lancy, le long de la route du Pont-Butin, Small City est un projet d'hôtel industriel issu d'un concours international SIA 142.

« Ce projet ambitieux se réapproprie les codes de l'architecture industrielle tels que les toits en redans, la transparence, la recherche de la lumière ou les matériaux bruts. Simultanément, les quais de déchargement et l'interconnexion

des activités répondent aux nouveaux usages », précise Gilles Grangier, directeur d'Urban Project SA.

En remplacement d'un bâtiment d'activités aujourd'hui désuet, Small City proposera 70 000 m² de SBP.

Constitué de trois bâtiments organisés en neuf secteurs, le programme offre un riche éventail de possibilités aux usagers et aux visiteurs.

Si la première aile est dédiée aux arcades (sport, restauration, commerces, etc.) et aux activités administratives, la seconde est réservée aux affectations artisanales. La troisième accueillera quant à elle les activités industrielles, artisanales et de stockage.

Focalisé sur les besoins des clients, ce projet offre une vitrine inédite sur le savoir-faire local, adapté aux nouvelles habitudes de consommation et mobilité de demain.

La livraison de cette opération est prévue en deux étapes, en 2022 et en 2024.



Etude sur les bâtiments multifonctionnels

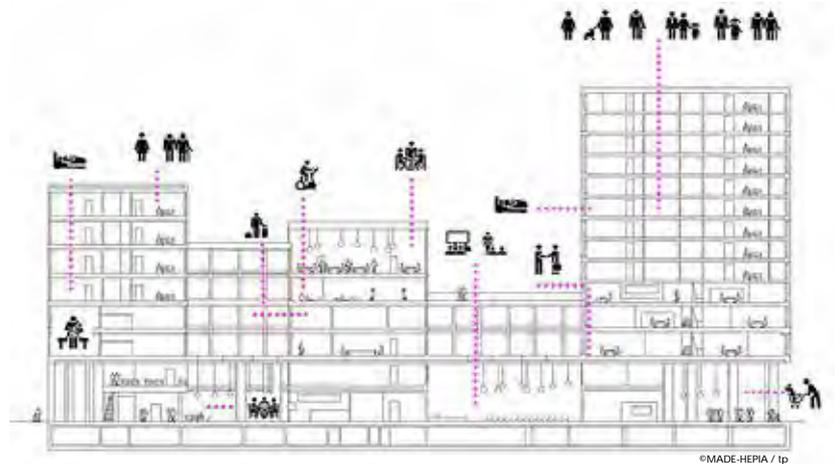
Parmi les projets soutenus par la *Plateforme de développement urbain* (initiative lancée en 2018 par le Canton, la HES-SO, l'HEPIA, la HEG et la FTI), un programme de recherche entend analyser les meilleures pratiques en matière de bâtiments pouvant associer industrie, services et habitat.

Son objectif : concevoir un guide facilitant la conception de bâtiments multifonctionnels et appelé à devenir un outil pour les maîtres d'ouvrage. Il permettra d'optimiser les choix programmatiques, adapter les dispositifs spatiaux et architecturaux selon leur fonction ou encore élaborer des systèmes énergétiques optimaux.

« L'étude vise à investiguer les potentialités du bâtiment multifonctionnel à Genève comme une des réponses possibles aux défis du développement durable de la ville », indique Paola Tosolini, professeure à l'HEPIA et directrice du projet de recherche.

Lancée en septembre 2019, l'étude devrait être menée à son terme en août 2021 :

« Aujourd'hui, nous nous concentrons sur l'élaboration du cahier des charges « type » pour chaque catégorie de bâtiments ainsi que



PROJET PLATEFORME DE DEVELOPPEMENT URBAIN. SEANCE DE LANCEMENT.

sur les critères d'analyse comparative des divers programmes », précise M^{me} Tosolini. Les questions d'architecture, de structures, d'intégration énergétique mais aussi d'attentes du marché seront également couvertes par cette étude interdisciplinaire.

Par ailleurs, le guide ouvrira la voie à d'autres publications de référence abordant les opportunités de mixité.

Le Plantin : le concept de *pièce urbaine* à l'épreuve des faits

La complexité croissante de la planification des zones industrielles et la nouvelle dynamique écoParc ont conduit la FTI à imaginer le concept de Pièce Urbaine (PU). Entre la parcelle et la zone industrielle, cette unité de valorisation territoriale est un outil de gestion du changement dont la qualité première est de se construire sur la base des réalités du terrain.

Ainsi, le découpage en PU revient à définir des portions de zone industrielle dans le but d'organiser le développement concerté de projets.

La *Pièce Urbaine* s'appuie sur une image directrice (plan d'aménagement) ainsi que sur une convention de mise en œuvre (mode opératoire, répartition des coûts et programme de réalisation) qui engagent les propriétaires. Dotée d'un organisme dédié à son amélioration et sa gestion foncière, la PU est présentée à l'ensemble des parties prenantes que sont les communes, les services de l'Etat, les entreprises et le voisinage.

De la théorie à la pratique : Le Plantin

Située sur territoire meyrinois, la Pièce Urbaine du Plantin est délimitée par la route de Meyrin, le chemin du Plantin, la rue Cardinal-Journet et le chemin de la Ramée. Composée de parcelles représentant une surface globale d'environ 32'120 m², elle est occupée par des villas et des bâtiments industriels anciens, en propriété privée et en DDP. Par ailleurs, la proximité de l'aéroport et la présence d'un gazoduc réduit fortement le potentiel à bâtir de certaines

parcelles en regard de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM).

La mission de la FTI est d'accélérer la mutation foncière de cette PU avec intelligence et créativité pour permettre la mise en œuvre des intentions du plan directeur de zone de développement industriel ou d'activités mixtes (PDZDAM) et, *in fine*, de loger des artisans dans des conditions optimales (accès, environnement, bâti, coût d'exploitation, gestion).

En 2016, la FTI maîtrisait 70% du foncier de la PU Plantin – après avoir acquis auprès de l'Etat des terrains en zone industrielle – soit 22'000 m² occupés par des locataires et des superficiaires. Le solde était alors occupé par des propriétés privées, principalement des villas.

Les premières esquisses de faisabilité faisaient état d'une surface brute de plancher potentielle de 25'690 m² (densité de 0.8). Il en découlait que la PU Plantin disposait de peu de droits à bâtir.

Partenariat avec Hornbach

Le contexte de la future zone de développement industriel ou d'activités mixtes (ZDAM), en particulier la mixité des activités secondaires et tertiaires, a permis à la FTI de développer une stratégie innovante.

Elle a porté ses fruits en janvier 2018 avec la signature d'une promesse de DDP entre la Fondation et la chaîne de magasins Hornbach. L'accord inclut un accord de développement qui prévoit le mode opératoire du chantier, la répartition des coûts des ouvrages communs ainsi que la stratégie de gestion des éléments mutualisés.

Mutation du territoire

Villa et industriel

Totalement industriel

Maîtrise foncière

70 % FTI

30 % privés

Montant des acquisitions (Territoire et bâtiments)

CHF 6 millions

CHF 24 millions

Durées des négociations

30 ans

3 ans

La mutation de ce périmètre s'est faite en deux temps :

- En 30 ans, la FTI est devenue propriétaire de 70% du foncier de ce qui allait devenir la PU du Plantin (investissement de CHF 6 mios).
- Il faudra trois ans et CHF 24 mios, pour acquérir les parcelles restantes (soit 30% du foncier).



Situation actuelle



Projection future

Concrètement, deux bâtiments vont être construits :

- Le premier, projeté et financé par Hornbach, accueillera un centre commercial destiné principalement aux professionnels de la construction.
- Le second, projeté par la FTI, accueillera plusieurs entreprises et artisans.

Tous deux partageront notamment un parking en sous-sol ainsi que des infrastructures de gestion des déchets, de l'énergie et des eaux.

En acceptant une rente de superficie plus élevée (par rapport à une activité secondaire), la FTI crée de la valeur qui permet de proposer en retour des rentes de superficie bon marché pour les activités secondaires mais aussi de prendre en charge les surcoûts de la mutation accélérée. En effet, la FTI s'est lancée dans une dynamique de rachat des dernières parcelles et DDP industriels, lui permettant depuis 2019 d'être propriétaire de l'ensemble de la PU à l'exception de deux parcelles.

Un exemple inspirant

Cette première *Pièce Urbaine* pilotée par la FTI illustre les possibilités offertes par la planification concertée entre plusieurs maîtres d'ouvrage en matière de mise en œuvre et de réponse opérationnelle aux enjeux de densité et de mixité programmatique (tertiaire, secondaire), de mutualisation et d'amélioration de la qualité de vie et de travail des entreprises.

Une première présentation du projet aux communes de la ZIMEYSAVER et à l'Office cantonal de l'Urbanisme a eu lieu fin 2019. En apportant un surcroît d'efficacité dans la recherche de solutions en matière de mobilité, d'énergie, de services mutualisés, elle doit inspirer d'autres démarches similaires. En effet, la FTI entend en faire un exemple illustrant de manière convaincante l'utilité de ce concept.

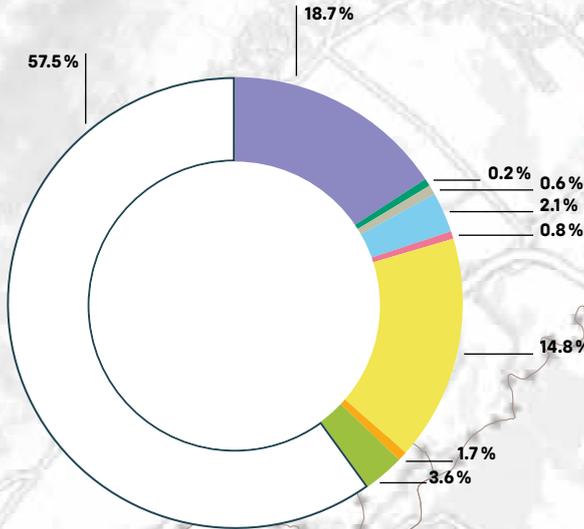
Dialogue entre parties prenantes

Avant même qu'un projet se dessine, la constitution d'une PU de qualité s'inscrit dans un long processus. Il est question de « préparer le terrain » en engageant le dialogue avec un grand nombre de parties prenantes :

- Les entreprises installées dans le périmètre sont concernées en premier lieu. Si l'une d'elles déménage, la FTI peut l'accompagner et faciliter le rachat de son DDP par exemple. Elles peuvent également s'impliquer dans un projet de PU.
- Le dialogue avec les propriétaires fonciers est également fondamental, notamment dans le cadre du rachat de parcelles.
- Les collectivités publiques sont largement impliquées. Leur rôle est primordial, par exemple en ce qui concerne les voiries et accès à la future PU.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Si la FTI possède près de 19 % du foncier en zones industrielles (PAV inclus), soit quelque 160 ha, la grande majorité des superficies est en mains privées. Ainsi, la planification territoriale doit tenir compte d'une multiplicité de parties prenantes.



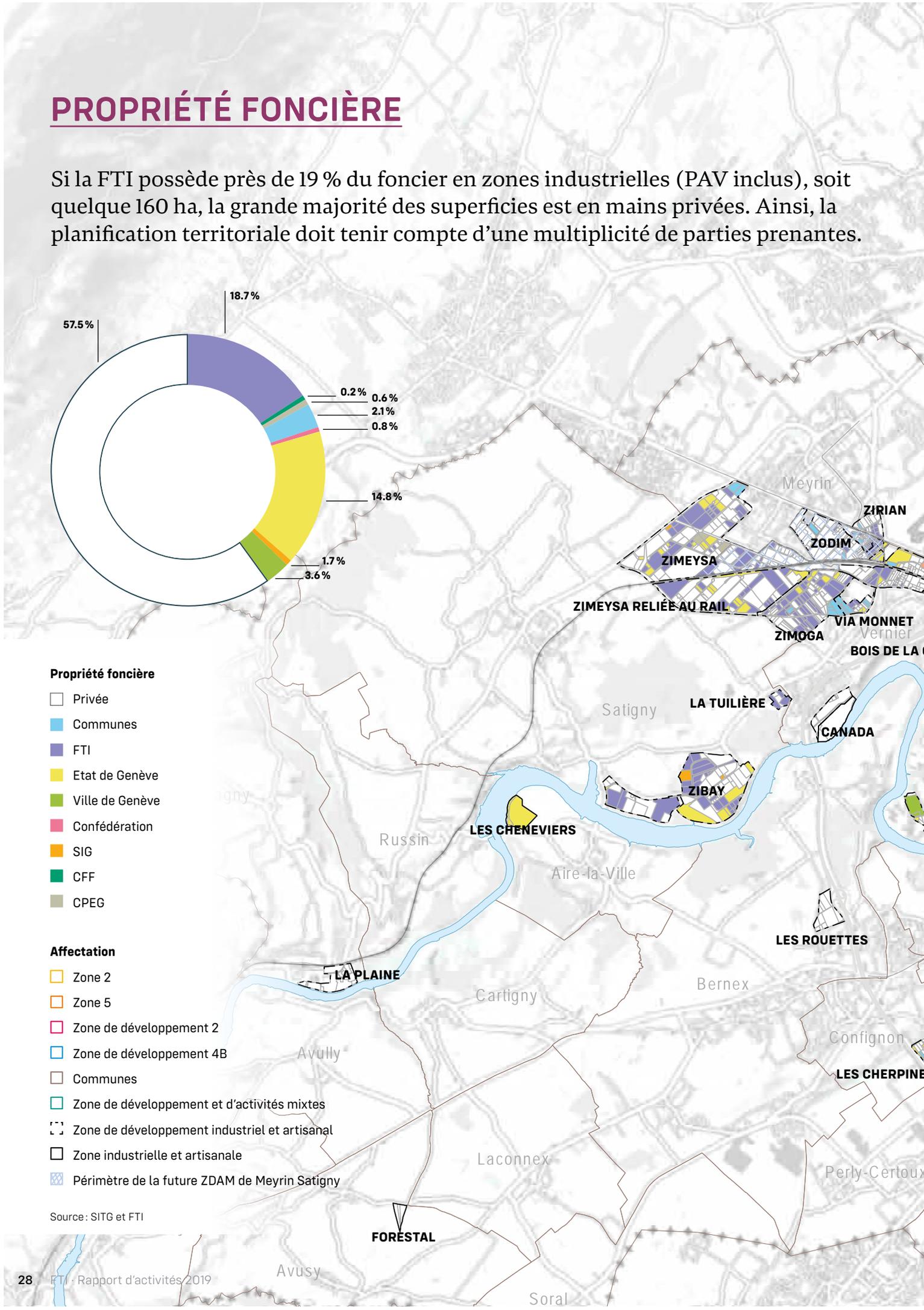
Propriété foncière

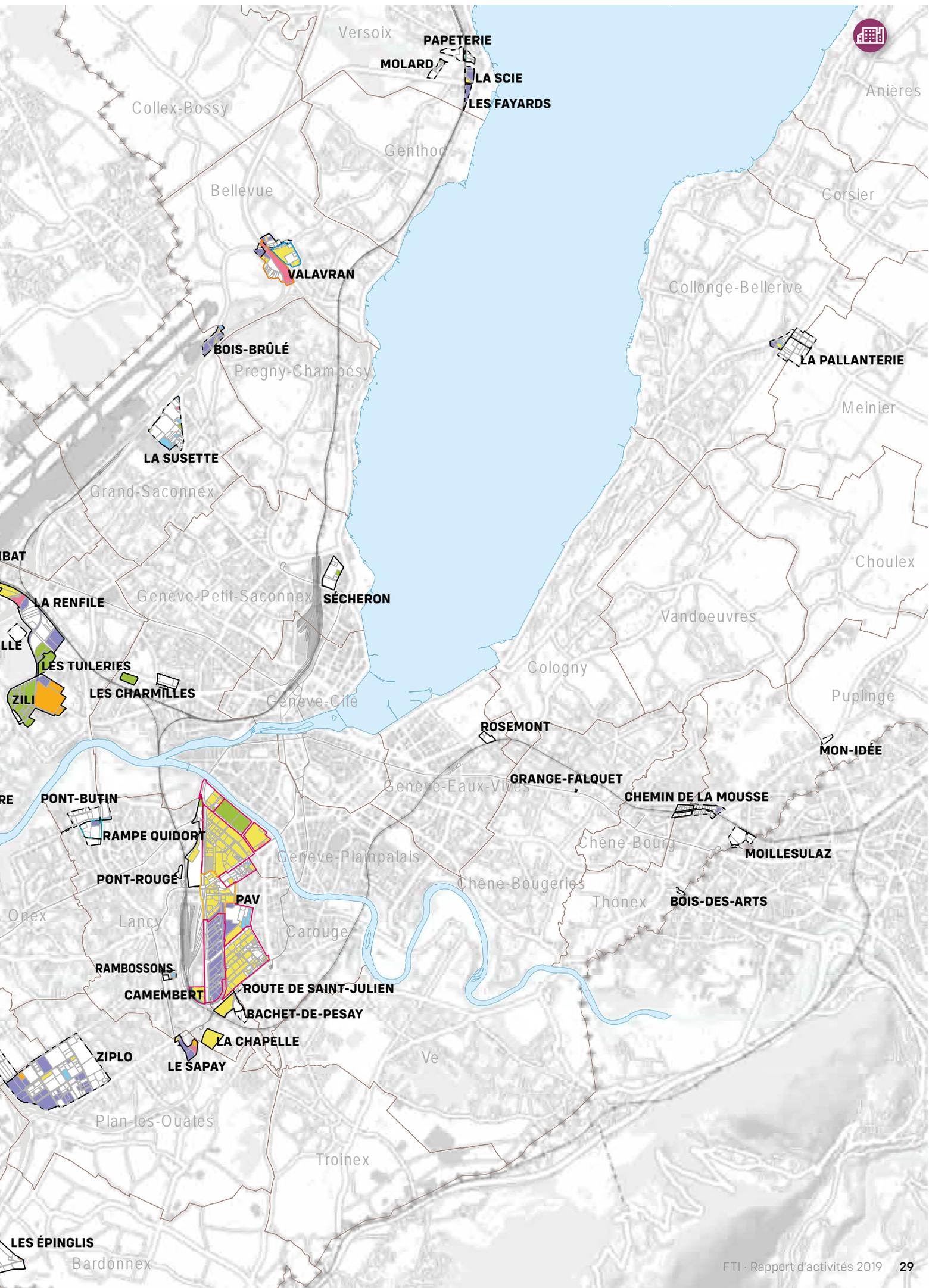
- Privée
- Communes
- FTI
- Etat de Genève
- Ville de Genève
- Confédération
- SIG
- CFF
- CPEG

Affectation

- Zone 2
- Zone 5
- Zone de développement 2
- Zone de développement 4B
- Communes
- Zone de développement et d'activités mixtes
- Zone de développement industriel et artisanal
- Zone industrielle et artisanale
- Périmètre de la future ZDAM de Meyrin Satigny

Source: SITG et FTI







Entreprises

L'élargissement des missions de la FTI a été consacré dans la *Convention d'objectifs* signée en 2014. Parmi elles, l'accompagnement des entreprises est appelé à se développer, notamment sous l'effet de l'accélération du projet PAV. En effet, l'entrée en forces successives de PLQ suivi de l'ouverture de chantiers ont un effet « domino » : chaque projet mis sur les rails en débloque un autre.

Dans ce contexte, il convient d'encourager le déménagement des entreprises en leur apportant une plus-value. Ainsi le rôle de la FTI n'est pas seulement de leur trouver un nouvel emplacement mais aussi de réfléchir avec elles à une infrastructure idéale, une « usine du futur » pensée et construite sur la base des derniers développements technologiques ou des *best practices* en matière de processus.

C'est le rôle du pôle *Développement et accompagnement des entreprises*, qui s'inscrit directement dans la mission de facilitateur d'implantation de la FTI.

En captant les besoins des entreprises et en les traduisant en actions novatrices, son équipe favorise la réalisation de projets et de solutions d'optimisation. Cherchant à répondre à la rareté des terrains disponibles, elle poursuit une logique d'économicité des espaces, d'écologie industrielle et de développement durable.

Elle accompagne les entreprises au cas par cas dans leurs processus de mutation et la définition de leurs besoins en surfaces de production, l'un des enjeux clés de la FTI dans l'ensemble des zones industrielles genevoises.



Traceroute SA s'installe à Bois-Brûlé

Active depuis 1967 dans le marquage et la signalisation des routes de Suisse romande, Traceroute SA envisageait d'installer son site genevois au cœur de la pièce urbaine du Plantin, où elle bénéficiait d'un droit de superficie.

Toutefois, lorsque ce périmètre a fait l'objet d'un PDZI en 2016, l'entreprise a dû revoir ses plans : la nouvelle qualification de la zone imposait de réaliser un bâtiment trop important au regard de ses capacités projectives. Pour y palier, la FTI a proposé une alternative dans le secteur de Bois-Brûlé, au Grand-Saconnex, où un bâtiment vacant sur une parcelle propriété de la Fondation pouvait répondre aux besoins de la société.

C'est ainsi qu'un nouveau DDP a été constitué en faveur de Traceroute qui prendra en charge les travaux d'assainissement, de rénovation et d'agrandissement du bâtiment. Quand au DDP situé à Meyrin, il a été racheté par la FTI et pourra être valorisé dans le cadre du PDZI.

Jalons et perspectives

Trois questions à

Steve Aeschlimann

Directeur du Pôle Développement et accompagnement des entreprises

Quelles évolutions majeures ont jalonné les cinq dernières années ?

Mon arrivée à la FTI ne remonte qu'à fin 2019, mais j'ai compris rapidement l'importance de son rôle au sein de l'écosystème industriel. La mutation du territoire – notamment au PAV – mais aussi l'évolution de l'activité industrielle grâce aux nouvelles technologies sont deux éléments qui structurent l'action de la Fondation.

Qu'est-ce que la COB 2020-2024 va changer pour vos services ?

L'accompagnement des entreprises dans leur processus d'implantation et de relogement est ancré dans la nouvelle COB. Afin de proposer des solutions efficaces, elle implique que la FTI doit « entrer dans l'entreprise » pour comprendre ses métiers et ses processus de production.

Quelles seront les principales réalisations des cinq années à venir ?

Participer à la transformation du PAV, ce qui implique de favoriser le développement de projets immobiliers dans les ZI périphériques. Ce faisant, il s'agira d'appliquer le principe de densité différenciée pour accueillir les entreprises du PAV appelées à se déplacer.

Atelier Genie.ch

Besoins de surfaces de stockage et entreposage

Les entreprises de la construction ont d'importants besoins de stockage et d'entreposage. Simultanément, les sites adéquats doivent permettre de charger et décharger facilement toutes sortes d'équipements et de matériaux. Partant de ce double enjeu, le réseau Genie.ch a organisé en décembre un atelier dédié à cette problématique en partenariat avec la FTI, la FMB et la SSE. Son but : mieux comprendre les besoins et réfléchir à des solutions collaboratives permettant de faire mieux avec moins de surface.

En effet, la FTI estime à 150'000 m² la demande des entreprises en surfaces de stockage. Compte tenu de la pénurie foncière en ZI et, plus généralement, dans le canton (frein au déclassement de zones agricoles), satisfaire cette demande relève du défi. Toutefois, les coûts et la complexité grandissante du transport en centre-ville illustrent le besoin de solutions concrètes.

Répartis en groupes de travail, 50 professionnels – représentant pour la plupart des entreprises du génie civil, des fournisseurs de matériaux de construction, du transport, de la location d'engins ou encore de l'immobilier – ont élaboré plusieurs pistes :

- **Davantage de reconnaissance pour les secteurs de la construction, du transport et du recyclage.** Leur rôle indispensable dans l'écosystème économique genevois doit être mieux compris et valorisé.

L'aménagement du territoire doit intégrer les besoins du secteur dès les premières étapes de réflexion.

- **Améliorer la planification et l'aménagement des zones industrielles.** Il est question de favoriser une meilleure répartition des zones de stockage à l'échelle du territoire, notamment sur la rive gauche – permettant aussi d'éviter des transports à travers le canton. Pour les mêmes raisons, des infrastructures adéquates doivent demeurer à La Praille.
- **Rapprocher l'offre et la demande, baisser les coûts des bâtiments industriels.** Les normes imposées aux bâtiments industriels doivent être adaptées aux lieux de stockage. En effet, leur manque de distinction impose des contraintes inutiles (par exemple en termes d'isolation) qui renchérissent les coûts de construction. Un effort doit également être consenti pour faire coïncider les prix du foncier aux capacités financières du secteur.
- **Faire évoluer les mentalités, innover en termes de bâtiments mutualisés.** La culture de la mutualisation et de la construction modulaire doit être développée.

La problématique impose des solutions de fond. A ce titre, les actions de différents acteurs doivent être coordonnées : la FTI et l'Etat mais également les promoteurs et les coopératives. Pour faciliter la mise en place de projets mutualisés, la création d'un groupe de travail avec les acteurs du terrain est souhaitée.



BK Verre se développe à Meyrin

Au bénéfice d'un droit de superficie concédé par la FTI dans la ZIMOGA, l'entreprise BK Verre fabrique des vitrages pour le domaine de la construction.

En 2019, l'extension et la prolongation anticipée de son DDP lui permettront de construire un nouveau four industriel sur quelque 2'500 m² de SBP supplémentaires. Cet investissement fait de BK Verre le seul fabricant de doubles et triples vitrages sur le territoire cantonal et un leader régional dans le domaine de la vitrerie.

Réseaux

Animateur de l'écosystème économique genevois, la FTI est présente lors des événements phares liés à l'industrie, participe activement à la réflexion sur son avenir ainsi que sur l'évolution des zones qui lui sont dédiées.



Meyrin Economic Forum

Fidèle partenaire du MEF organisé par la ville de Meyrin, la FTI était présent lors de la 6^e édition de ce rendez-vous. Organisé le 8 février 2019, il a rassemblé plus de 600 participants. Le thème choisi, l'innovation au service de l'humain, a suscité des discussions passionnantes.

 Actes du 6^e Meyrin Economic Forum



#LeMondeDeDemain – industrie-geneve.ch

Lancée en septembre 2017, la campagne *Industrie de Genève* entend valoriser l'excellence du secteur au travers de ses métiers, de ses entreprises et de sa diversité.

En 2019, ses promoteurs ont tenu le pari de réaliser avec Léman Bleu huit émissions de 10 à 15 minutes diffusées tout au long de l'année. Un joli succès en termes d'audience, également sur les réseaux sociaux.

Parmi les partenaires historiques de cette campagne, la FTI, la CCIG, l'UIG et l'OPI ont par ailleurs créé l'association Industrie de Genève qui aura pour mission de poursuivre ces efforts de valorisation et de promotion. Cette forme juridique permettra d'élargir le nombre de partenaires et de clarifier le financement des futures campagnes.

 www.industrie-geneve.ch

   Les huit émissions diffusées sur Léman Bleu



Genie.ch fête ses quatre ans!

Attachée à la promotion des projets d'écologie industrielle et de coopération interentreprises dans le canton, la plateforme Genie.ch souffle sa quatrième bougie. Co-initiée par la FTI, l'OPI, les SIG et l'Etat de Genève, elle réunit aujourd'hui près de 819 membres et 550 organisations.

Référence dans l'échange et le partage d'expériences interentreprises, elle a servi d'exemple et initié la création de plateformes similaires en Suisse et ailleurs. De même, elle a contribué à bâtir la réputation du canton de Genève dans l'art de trouver des solutions liant économie et écologie. Mais Genie.ch n'entend pas se reposer sur ses lauriers...



www.genie.ch



Compte-rendu de
l'atelier Genie.ch



Entretien avec Daniel Chambaz, Directeur de l'Office Cantonal de l'Environnement et Président du comité de pilotage de Genie.ch

Qu'est-ce qui a motivé la création de Genie.ch ?

À l'origine, nous voulions faire connaître au reste de la Suisse ce qui se faisait de bien en matière d'écologie industrielle à Genève. Mais nous avons rapidement pris conscience que si nous voulions favoriser l'éclosion de nouveaux projets, il nous fallait plus qu'un site internet: nous devons créer un véritable réseau d'entreprises.

Quatre ans plus tard, quel bilan en tirez-vous ?

Le projet a parfaitement répondu à notre idée initiale. Le site compte toujours plus de membres et toute une série de projets genevois ont été présentés sur la plateforme. En parallèle, les ateliers organisés pour nos membres connaissent un succès certain. Tout cela a pour effet que l'on parle de plus en plus d'écologie industrielle.

La question de l'écologie a-t-elle progressé au sein du tissu industriel genevois ?

Oui, tout comme elle a progressé auprès de la société civile. De nombreuses associations ou

entreprises lancent des concepts innovants. L'OCEN fait énormément d'efforts pour tout ce qui touche à l'énergie, la FTI poursuit son concept d'écoparcs industriels. Au milieu de cela, notre plateforme est devenue un lieu de discussion et de collaboration. D'une certaine manière, Genie.ch peut être considéré comme l'étincelle qui a donné naissance à de nombreux projets.

Comment voyez-vous Genie.ch dans 5 ans ?

Nous aimerions nous ouvrir à toutes les entreprises genevoises car il n'y a pas qu'en matière industrielle que l'on peut proposer des synergies intéressantes. Ensuite, nous voulons dépasser la notion d'écologie industrielle pour un concept plus large d'économie circulaire ou d'économie verte qui inclut aussi bien l'impact des activités des entreprises que celui de leurs produits ou services. Enfin, que Genie.ch fasse des émules dans d'autres régions et d'autres pays. Quand un projet est intéressant, autant le partager avec le reste du monde.

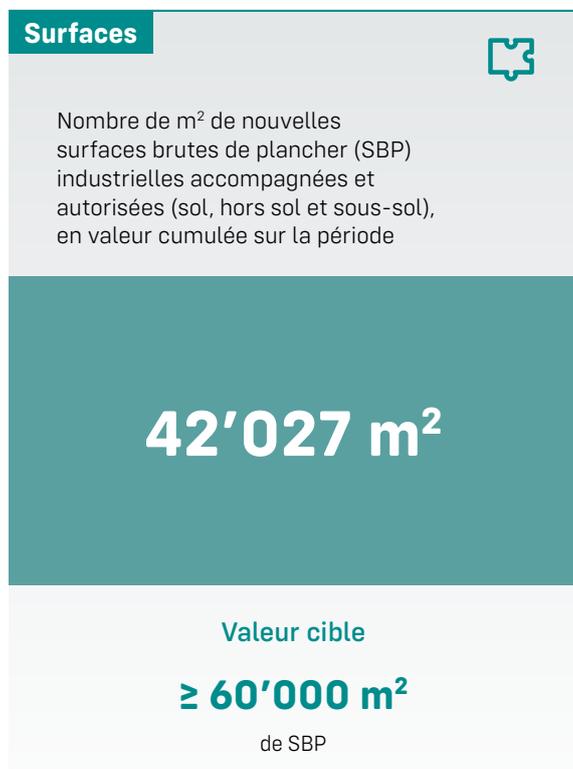


400

Cuvée de ces temps
2018-2019
au Mouton, Mouton Brasseur & Coif
St-Maurice, Haute-Garonne
Jour de la bière
18 septembre 2022
CAVI DE GENÈVE

Indicateurs de politiques publiques (G02 Aménagement du territoire)

Résultats au 31 décembre 2019



Bilan (CHF)

	2019	2018
Actif		
Immeubles de placement	545'833'400	538'772'100
Immobilisations corporelles	15'476'993	14'512'230
Immobilisations en cours de réalisation	3'581'128	4'712'132
Immobilisations incorporelles	478'893	542'722
Immobilisations financières	5'084'795	5'023'226
Total de l'actif non circulant	570'455'209	563'562'410
Débiteurs mandats de gestion et divers	2'385'932	2'458'021
Comptes de régularisation actifs	786'032	761'077
Instruments financiers	-	-
Immobilisations destinées à la vente	2'614'978	4'932'740
Liquidités et équivalents de liquidités	48'027'197	42'051'242
Total de l'actif circulant	53'814'139	50'203'080
Total de l'actif	624'269'348	613'765'490
Passif		
Capital statutaire	47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires	181'759'822	167'120'877
Résultat net cumulé	141'344'579	150'219'565
Total des capitaux propres	370'450'335	364'686'376
Engagements bancaires	197'725'000	197'773'000
Engagements de prévoyance	12'129'445	13'539'950
Provisions	152'575	131'000
Dettes locatives à long terme	554'420	-
Total des capitaux étrangers à long terme	210'561'440	211'443'950
Créanciers mandats de gestion et divers	20'992'397	18'601'580
Dettes locatives à court terme	90'497	-
Comptes de régularisation passifs	12'722'148	13'649'654
Provisions	93'624	122'941
Instruments financiers	9'310'907	5'212'989
Engagements bancaires	48'000	48'000
Total des capitaux étrangers à court terme	43'257'573	37'635'164
Total des capitaux étrangers	253'819'013	249'079'114
Total du passif	624'269'348	613'765'490

Résultat net de l'exercice (CHF)

Recettes locatives provenant d'immobilisations	Budget 2019	2019	2018
Propriété de la FTI :			
- Terrains	13'454'725	14'925'391	14'205'719
- Bâtiments industriels et artisanaux	9'255'597	9'314'167	8'874'975
- Refacturations de frais	212'754	34'682	58'557
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI	22'923'076	24'274'240	23'139'251
Propriété de l'État de Genève :			
- Terrains	10'367'433	9'245'986	9'974'913
- Bâtiments industriels et artisanaux	3'089'444	3'170'933	2'943'300
- Refacturations de frais	-	4'050	1'910
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'État de Genève	13'456'877	12'420'969	12'920'123
Total des recettes locatives	36'379'953	36'695'209	36'059'374
Autres recettes d'exploitation			
Honoraires de gestion	28'400	133'808	69'151
Autres recettes d'exploitation	-	214'323	132'788
Total du chiffre d'affaires	36'408'353	37'043'340	36'261'313
Charges de personnel	-5'506'039	-5'676'887	-5'234'576
Charges d'exploitation	-3'509'147	-4'875'957	-4'930'826
Charges administratives	-2'184'078	-1'496'927	-1'443'029
Total des charges	-11'199'264	-12'049'771	-11'608'431
Marge brute d'exploitation	25'209'089	24'993'569	24'652'882
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-541'093	-541'439	-556'601
Résultat opérationnel	24'667'996	24'452'130	24'096'281
Recettes financières	64'950	23'497	64'919
Charges financières	-2'093'181	-2'238'510	-2'010'523
Résultat financier	-2'028'231	-2'215'013	-1'945'604
Dotation au fonds d'équipement	-2'500'000	-2'500'000	-2'500'000
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	20'139'765	19'737'117	19'650'677
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement		19'737'117	19'650'677
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	-	-6'771'182	-6'576'100
Résultat net de l'exercice		12'965'935	13'074'577
Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :			
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	-	1'907'674	1'043'439
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net		1'907'674	1'043'439
Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :			
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	-	-4'097'918	-83'354
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net		-4'097'918	-83'354
Total des autres éléments du résultat global		-2'190'244	960'085
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE		10'775'691	14'034'662

Flux de trésorerie (CHF)

	2019	2018
Résultat global de l'exercice	10'775'691	14'034'662
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6'771'182	6'576'100
Variation de la juste valeur des instruments financiers	4'097'918	83'354
Variation des engagements de prévoyance	-1'410'505	-464'496
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	541'439	556'601
Variation de la provision pour débiteurs douteux	-2'451'250	3'369'414
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	185'068	44'950
Variation des provisions	-	23'838
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	2'411'780	6'570'887
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-109'183	-3'351'407
Variation des comptes de régularisation actifs	-24'955	56'166
Variation des comptes de régularisation passifs	-936'156	11'494'031
Reclassement remboursement des dettes locatives	85'346	-
(Plus-value) / moins valeur sur cession d'immobilisations	467'762	160'350
Résultat d'intérêts	2'215'013	1'945'604
Dotations au fonds d'équipement	2'500'000	2'500'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	25'119'149	43'600'054
Acquisition d'immeubles de placement	-12'573'688	-16'726'702
Cession d'immeubles de placement	-	4'000'000
Acquisition d'immobilisations corporelles	-486'748	-27'597
Cession d'immobilisations corporelles	-	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-106'233	-159'928
Cession d'immobilisations incorporelles	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-320'665	-3'529'352
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	-	-
Cession d'immobilisations destinées à la vente	1'850'000	-
Financements octroyés	-300'383	-100'000
Financements remboursés	139'576	259'183
Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition)	-	-
Intérêts reçus	64'950	64'815
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-11'733'192	-16'219'582
Nouveaux emprunts bancaires	-	-
Remboursement d'emprunts bancaires	-160'000	-160'000
Intérêts payés	-2'238'271	-1'898'523
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	-5'011'732	-5'550'133
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	-7'410'003	-7'608'656
Variation nette de trésorerie	5'975'955	19'771'817
Solde des liquidités au début de l'exercice	42'051'242	22'279'426
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	48'027'197	42'051'242
Contrôle de la variation nette de trésorerie	5'975'955	19'771'816

Tableau de mouvements des capitaux propres (CHF)

	Capital statutaire			Réserves statutaires				Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires		
Solde au 01.01.2018	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	104'510'893	11'902'780	151'543'258	157'312'655	356'201'847
Attribution					15'577'620		15'577'620	-15'577'620	-
Part du résultat 2017 versé à l'État de Genève								-5'550'133	-5'550'133
Résultat de l'exercice 2018:									-
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								-2'500'000	-2'500'000
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								19'650'677	19'650'677
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								17'150'677	17'150'677
Autres éléments du résultat global:									-
Réserve de couverture selon IAS 19								-	-
Réserve de couverture selon IAS 39								-	-
Résultat global 2018								17'150'677	17'150'677
Solde au 31.12.2018	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	120'088'513	11'902'780	167'120'878	153'335'579	367'802'391
Solde au 01.01.2019	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	120'088'513	11'902'780	167'120'878	153'335'579	367'802'391
Attribution					-		-	-	-
Part du résultat 2018 versé à l'État de Genève								-	-
Résultat de l'exercice 2019:									-
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								-2'500'000	-2'500'000
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								19'737'117	19'737'117
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								17'237'117	17'237'117
Autres éléments du résultat global:									-
Réserve de couverture selon IAS 19								-	-
Réserve de couverture selon IAS 39								-	-
Résultat global 2019								17'237'117	17'237'117
Solde au 31.12.2019	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	120'088'513	11'902'780	167'120'878	170'572'696	385'039'508

Répartition du bénéfice (CHF)

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2019	2018
Résultat global de l'exercice	10'775'691	14'034'662
Autres éléments du résultat global	2'190'244	-960'085
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP	12'965'935	13'074'577
Variation de la juste valeur des IP	6'771'182	6'576'100
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP	19'737'117	19'650'677
+ Amortissements	541'439	556'601
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	467'762	-160'350
Agrégat	20'746'318	20'046'928
Distribution en faveur de l'État de Genève	5'266'755	5'011'732





FACILITATEUR
D'IMPLANTATION

 Avenue de la Praille 50
1227 Carouge

CP 1115
1211 Genève 26

 T +41 (0)22 342 21 60

 www.ftige.ch
fti@ftige.ch

 **Réception**
lundi au jeudi:
8h-12h et 13h30-17h30
vendredi:
8h-12h et 13h-17h

 **Contact médias**
presse@ftige.ch