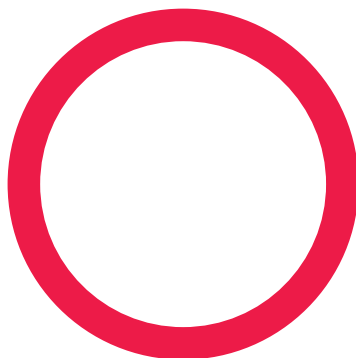


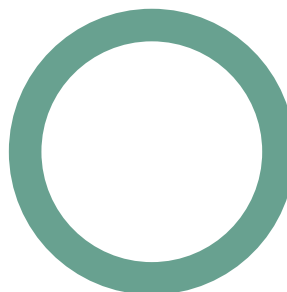




# Sommaire



**01. INSTITUTIONNEL**  
**P. 08**



**02. ACTIVITÉS**  
**P. 14**



**03. FINANCES**  
**P. 44**

## **Mission**

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

## Surface globale

**860 ha**

Superficie des ZI (PAV inclus), soit 3.5 % de la superficie du canton de Genève (23 % propriété de la FTI)

**37 km**

de pistes cyclables

**29,1 km**

de voies ferroviaires

**251'482 m<sup>2</sup>**

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

## Économie des ZI

**15,9 %**

du PIB genevois provient de l'industrie et de l'artisanat (2022)

**12,7 %**

des emplois des ZI appartiennent à la catégorie d'activités « Construction »

**475**

activités exercées dans les ZI (selon classification NOGA)

**4858**

établissements (PAV inclus)

**61 %**    **39 %**

PME – PMI

Grandes entreprises

Part des emplois dans les PME-PMI par rapport aux grandes entreprises dans les ZIA<sup>1</sup> et ZDIA<sup>2</sup> du canton de Genève (PAV inclus), recensés annuellement

**81'473** (+0.9%<sup>3</sup>)

emplois dans les ZIA<sup>1</sup> et ZDIA<sup>2</sup> du canton de Genève, recensés annuellement (PAV inclus)

## Finances

**CHF 40,2 Mio** (+1,8 %<sup>3</sup>)

Chiffre d'affaires

**CHF 23,2 Mio** (-3,8 %<sup>3</sup>)

EBITDA

**CHF 267,8 Mio** (-1,5 %<sup>3</sup>)

Capitaux étrangers

**CHF 710,9 Mio** (-0,4 %<sup>3</sup>)

Total du bilan

**39,3 %** (-1,0 %<sup>3</sup>)

Ratio FE/Actifs immobilisés

## Gestion patrimoine FTI

**28'041 m<sup>2</sup>**

Acquisition de terrains

**1353 m<sup>2</sup>**

Acquisition de locaux

**36**

bâtiments industriels et artisanaux en propriété et 18 en gestion

**267 ha**

soit 476 parcelles en propriété et 203 en gestion

**28 %**

de la surface totale des ZI sont des terrains détenus ou gérés par la FTI

## Collaborateurs

**CHF 8,6 Mio** (+12,3 %<sup>3</sup>)

Charges de personnel

**49 %**

de femmes

**51%**

d'hommes

**55**

collaborateurs dont 1 stagiaire, soit 49,5 postes ETP

1. ZIA: Zone industrielle et artisanale

2. ZDIA: Zone de développement industriel et artisanal

3. Par rapport à 2023

(Sources: FTI, SITG, REG et OCSTAT)

## Soutenir et renforcer le secteur industriel genevois

Certains ont tendance à l'oublier, mais Genève est le deuxième canton qui exporte le plus de biens et de marchandises vers l'étranger. L'industrie fait partie intégrante de l'ADN de notre économie. En générant 15,9% du PIB genevois en 2022, le secteur secondaire en est même un moteur. Preuve du dynamisme et de l'attractivité de l'industrie genevoise, l'entreprise italienne Bracco a investi 83 millions de francs en 2024 pour construire un nouveau bâtiment sur le périmètre de la ZIPLO. Ce succès est en grande partie dû à la qualité des services proposés par la FTI. Au nom du Conseil d'État, merci !

Mais cette belle santé ne doit pas éluder une réalité et des perspectives qui ne sont pas toujours aussi enthousiasmantes. En effet, le franc fort, la situation géopolitique mondiale, le ralentissement de certaines économies – en Europe comme dans le monde – ont mis plusieurs secteurs d'activités sous pression. Face à cette situation, l'État doit agir pour faire face aux crises actuelles et anticiper celles à venir. Raison pour laquelle j'ai fait du soutien à l'industrie l'une des priorités de mon action politique à la tête du département de l'économie et de l'emploi.

L'innovation est l'une des clés pour renforcer notre secteur industriel. La recherche de nouvelles solutions, techniques, technologiques ou encore en matière de gouvernance des entreprises, doit permettre de relever les défis de notre temps. Ainsi, l'année 2025 sera, pour mon département, largement placée sous le signe de l'innovation.

Dans cette perspective, un Plan directeur cantonal de l'innovation sera présenté au printemps. Il s'articule autour de quatre axes d'action, dont le développement des infrastructures existantes. Ici, le rôle de la FTI est central. Offrir des conditions cadres optimales, aux services des entrepreneuses et des entrepreneurs, est un passage indispensable pour le maintien des activités industrielles à Genève et, surtout, pour en développer de nouvelles, tant sur la rive droite que sur la rive gauche.

La *Convention d'objectifs 2025-2029*, qui scelle la collaboration entre le Conseil d'État et la Fondation, prévoit entre autres de renouveler et de développer le parc bâti de la Fondation et d'acquérir les terrains et les bâtiments permettant la mise en œuvre de la politique économique du canton. Ces objectifs, élaborés et décidés ensemble, nous permettront d'atteindre les ambitions que j'ai fixées pour cette législature et au-delà.

Je me réjouis que nous poursuivions notre fructueuse collaboration, qui va encore renforcer et développer le secteur industriel et, avec lui, la prospérité et la qualité de vie pour toutes les Genevoises et tous les Genevois.

### **Delphine Bachmann**

Conseillère d'État chargée du DEE



## Un défi économique et territorial

La demande soutenue en matière de foncier dédié aux activités industrielles et artisanales à Genève entraîne une formidable dynamique de transformation des périmètres qui leur sont consacrés. En d'autres termes, 2024 est à l'image des dernières années : intense, constructive et créative. Ce rapport d'activités en est le reflet et, sans prétendre à l'exhaustivité, cherche à partager un peu de l'énergie déployée par la FTI au cours du dernier exercice.

Si nous cherchons à insérer nos actions dans un cadre toujours plus transparent, l'année écoulée est à marquer d'une pierre blanche. En collaboration avec le Département de l'économie et de l'emploi (DEE), nous avons en effet publié une pratique administrative des prix admissibles pour les terrains situés en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA). Son entrée en vigueur garantit une meilleure compréhension de nos décisions et pose des bases solides pour une allocation équitable des ressources.

Simultanément, la gouvernance participative a pris un nouvel essor. Au travers de sept commissions écoParcs – elles couvrent désormais 53% de la superficie des ZI genevoises – nous avons renforcé les liens entre partenaires publics, communes, entreprises et associations. Ces lieux d'échanges garantissent une action concertée et un meilleur alignement de nos démarches sur leurs attentes. Pour la première fois, une rencontre de toutes les commissions a été organisée afin de partager des préoccupations conjointes et tirer parti des expérimentations des uns et des autres.

Sur le terrain, les ouvertures de chantier et les réalisations se multiplient. En ce qui concerne les grands projets d'aménagement, le Plan directeur des Rouettes (Bernex) est en force et les planifications avancent dans les périmètres Praille Acacias Vernets (secteur Praille-Ouest) et ZIMEYSA-Nord. Des autorisations sont délivrées, notamment aux Cherpines, au profit des premiers développements dans cette zone stratégique.

Chaque étape de ces projets reflète une volonté de bâtir un territoire capable de soutenir une économie dynamique, diversifiée et résiliente. Et chaque avancée illustre l'engagement de la FTI

à répondre aux besoins des entreprises locales, tout en anticipant l'évolution de leurs activités. Sur le territoire en mutation de Praille Acacias Vernets, nos équipes sont à l'œuvre au quotidien dans leurs projets de relocalisation et de développement. Ce travail de proximité se révèle essentiel pour construire une vision territoriale partagée.

Riche en réalisations, 2024 a aussi été le temps de la réflexion. La nouvelle *Convention d'objectifs* qui lie l'État de Genève et notre Fondation pour la période 2025-2029 a été finalisée. Fondamentalement, notre ambition reste inchangée : intensifier l'accomplissement de nos missions en demeurant à l'écoute de nos partenaires.

Élément central, le relogement des entreprises et le renouvellement du tissu bâti doivent s'accélérer. Conjuguer l'ensemble des forces en présence pour imaginer et mettre en œuvre des réponses aux défis à venir est incontournable. Dans ce contexte, la mise en place d'une nouvelle pratique d'appel d'offres à développeurs pour l'attribution de droits de superficie fait partie des réalisations phares de cette année. Citons également le lancement d'une étude, en partenariat avec l'Office cantonal de l'économie et de l'innovation (OCEI) et l'Office de l'urbanisme (OU), portant sur les besoins et attentes liés aux surfaces d'activités économiques du secteur « entre Arve et Lac ».

Le secteur secondaire est pour nous un défi économique et territorial permanent. Et c'est avec toutes les parties prenantes concernées – politiques, économiques, privées, publiques – que nous avons pu progresser en 2024. Nous tenons à les en remercier.

De même, nous tenons à rendre un hommage appuyé à toutes les équipes de la FTI qui, mois après mois, témoignent d'un enthousiasme sans faille pour l'accomplissement de nos missions.

### Guy Vibourel

Président du Conseil de fondation

### Guillaume Massard

Directeur général





ZDIA ET ZDAM  
PONT-BUTIN



# 01

## Institutionnel

- 10 Conseil de fondation
- 11 Équipe FTI
- 12 Nouvelle Convention d'objectifs
- 13 Feuille de route de transformation

# Conseil de fondation au 31 décembre 2024

Établissement public autonome, la FTI est placée sous l'autorité du Conseil d'Etat (Département de l'économie et de l'emploi) ainsi que du Grand Conseil genevois. Son Conseil de fondation est constitué de 20 membres.

10

Trois membres nommés

par le Conseil d'Etat :

**Guy Vibourel**, Président

**Juan-Carlos Torres**, Vice-président

**Pierre-Alexandre Prévost**, FER Genève

Sept membres nommés par le Grand Conseil

(un par parti politique) :

**Christophe Aumeunier** (PLR)

**Evis Baranyai** (S)

**Ekaterina Dimitrova** (Verts)

**David Garcia** (MCG)

**Jeremy Gardiol** (UDC)

**Alexandre Grünig** (LJS)

**Alexandra Rys** (LC)

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

**Nicolas Bongard**, Office cantonal

de l'économie et de l'innovation

**Gian-Reto Agramunt**, CA de Vernier

**Valérie Chausse**, Office cantonal

des bâtiments

**Eric Cornuz**, CA de Meyrin

**Corinne Gachet Creffield**, CA de Lancy

**Marie-Christine Dulon**, Office cantonal

du logement et de la planification foncière

**Raffaele Fraomene**, CA de Carouge

**Alfonso Gomez**, CA de la Ville de Genève

**Anne Revaclier**, CA de Satigny

**Mario Rodriguez**, CA de Plan-les-Ouates

Avec voix consultative :

**Olga Villarrubia**, Département de l'économie

et de l'emploi

Bureau (six membres) :

**Guy Vibourel**

**Juan-Carlos Torres**

**Nicolas Bongard**

**Ekaterina Dimitrova**

**Anne Revaclier**

**Alexandra Rys**

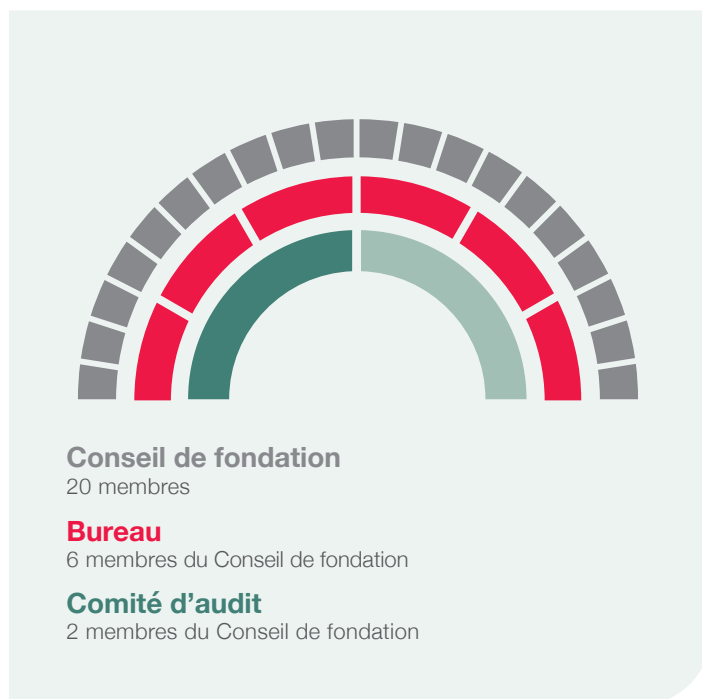
Secrétaire du Conseil de fondation

et du Bureau :

**Sandra Imhof Zrioui**,

Adjointe du Directeur du pôle

Juridique de la FTI



Comité d'audit :

**Mario Rodriguez**,

Président du comité d'audit

**Jeremy Gardiol**

Réunions en 2024 :

**Conseil de fondation : 3**

**Bureau : 8**

**Comité d'audit : 2**

# Équipe et pôles de compétences

La FTI comptait 55 collaborateurs-trices (+3) au 31 décembre 2024, soit, en termes d'équivalents temps plein, 49.45 postes de travail, dont 0.60 stagiaire, répartis entre la direction et quatre pôles d'activités. Cette organisation assure une gestion transversale et multidisciplinaire des missions et projets.

11

## Directeur général



Guillaume Massard

## Directeurs des pôles



Laurence Tobler  
Pôle Aménagement



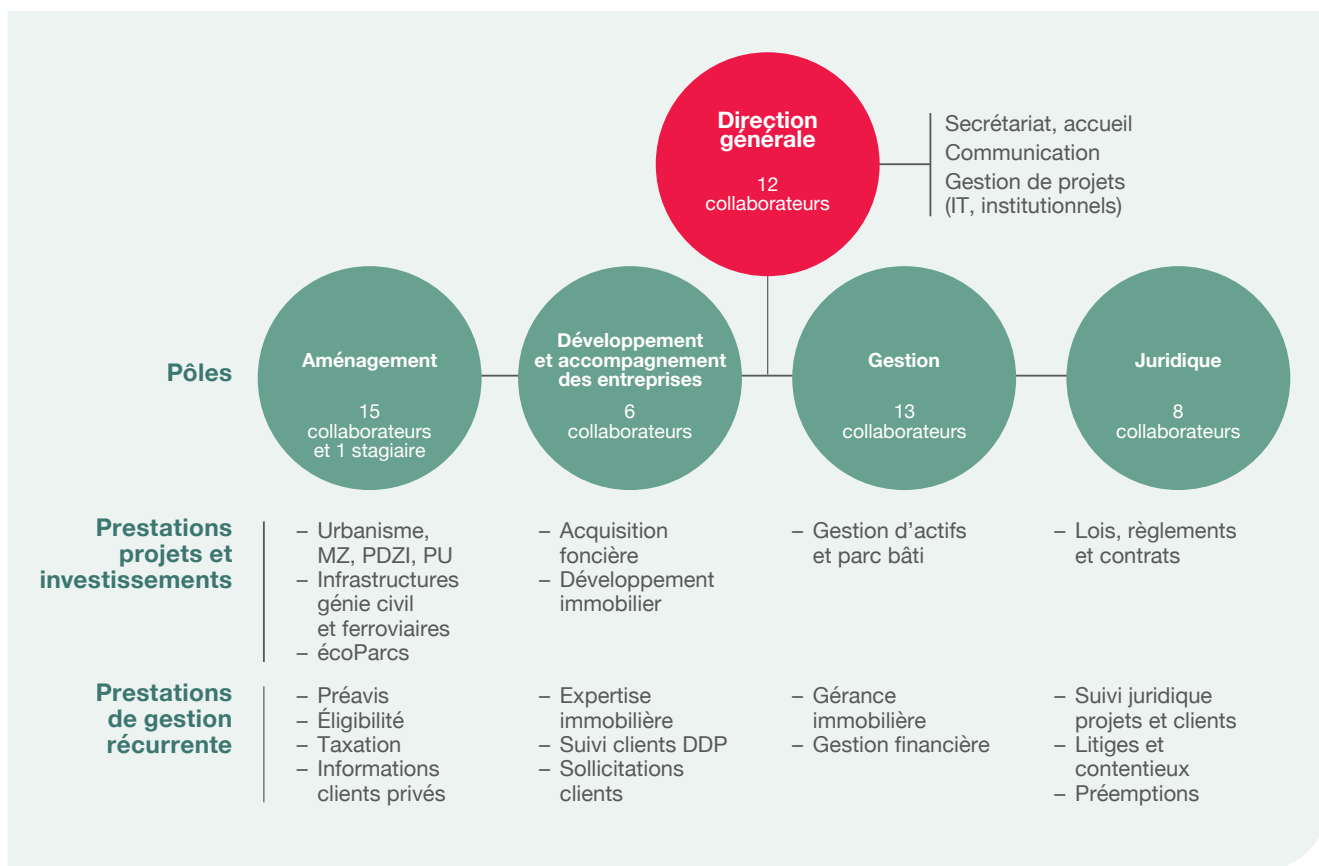
Rui Ferreira  
Pôle Développement



Juan Garda  
Pôle Gestion



Nicolas Monnier  
Pôle Juridique



## Nouvelle responsable RH

Stéphanie Coutherut a remplacé Floriane Chollet, partie à la retraite après 25 années au service de la FTI, en tant que Responsable des Ressources Humaines. Titulaire d'un Master en management socio-économique, d'un Diplôme international de coaching ainsi que du Brevet fédéral de spécialiste en Ressources Humaines, elle bénéficie de plus de quinze années d'expérience.

## Organisme formateur

La FTI a accueilli en 2024 son premier apprenti visant un CFC d'employé de commerce fiduciaire et immobilier, tandis qu'une étudiante en dernière année de Master en Sciences de l'environnement à l'UNIGE a intégré le pôle Aménagement pour un stage de six mois.

# Nouvelle Convention d'objectifs

**La Convention d'objectifs (COB) liant le Conseil d'État et la FTI établit les priorités stratégiques et les moyens à mettre en œuvre pour l'accomplissement des missions de la Fondation. Alignée sur les grandes orientations cantonales, une nouvelle COB entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

12

Dans la *Convention d'objectifs 2020-2024*, le développement durable occupait une place centrale, en cherchant notamment à renforcer la densification et les efforts de mutualisation. Sur le plan de l'équipement des ZDIA, l'accent était mis sur la mobilité. En outre, le secteur Praille-Acacias-Vernets y occupait une place prépondérante au travers de l'accompagnement d'entreprises appelées à quitter le PAV.

Dans ce contexte, de nombreuses actions et réalisations ont marqué ces cinq années. Parmi elles...

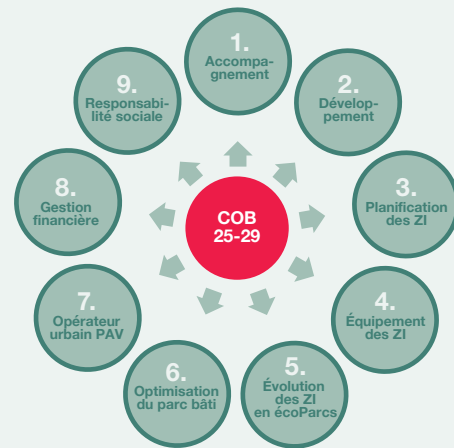
- Des évolutions territoriales comme les entrées en force des PDZI des Rouettes à Bernex, de Bois-Brûlé au Grand-Saconnex et de Valavran à Bellevue.
- Le développement de projets novateurs comme COOFIFI, nouvelle coopérative industrielle et artisanale aux Cherpines.
- Des évolutions réglementaires majeures comme la mise en application du RZIAM (en remplacement du RAZIDI) ou l'évolution du règlement encadrant la cession et le registre des droits à bâtir.
- Davantage de transparence avec la publication de la pratique administrative relative aux prix du foncier admissibles en ZDIA.
- L'étude du potentiel et des besoins des entreprises sur la rive gauche « entre Arve et Lac ».
- Le développement de quatre nouvelles commissions écoParc portant la surface totale écoParc à 53 % des surfaces en ZI.
- L'optimisation de la gestion du patrimoine immobilier de la FTI, avec un plan d'investissements pour une meilleure efficacité énergétique du parc bâti.

## COB 2025 – 2029: lignes directrices

La nouvelle *Convention d'objectifs* s'inscrit dans la continuité, tient compte des réalisations et s'adapte à l'évolution des réalités du terrain. Aucune thématique n'a formellement disparu; certains objectifs ont été retirés parce qu'ils ont été atteints ou parce qu'ils n'ont plus de raison

d'être. Dans ce contexte, l'économie et l'installation durable des entreprises prennent place au cœur des réflexions stratégiques: la COB vise à mettre à disposition une offre foncière suffisante et à renforcer la durabilité et l'attractivité des zones industrielles et artisanales.

## Axes forts de la COB 2025-2029



## La COB 2025 – 2029 se structure en neuf thématiques clés:

1. Répondre aux besoins et accompagner l'évolution des entreprises actives dans les zones industrielles et artisanales et de celles qui souhaitent s'y installer.
2. Acquérir et valoriser les terrains et les bâtiments permettant la mise en œuvre de la stratégie économique et territoriale du canton.
3. Contribuer en tant qu'expert à la planification des zones industrielles et artisanales (PDZI, PLQ, etc.).
4. Développer les équipements des zones industrielles, pour faciliter la mise en valeur des terrains.
5. Piloter la transformation des zones industrielles en écoParcs.
6. Entretien, renouveler et développer le parc bâti propriété de la Fondation.
7. Accompagner la mutation du périmètre Praille Acacias Vernets en collaboration avec la Fondation PAV et la Direction PAV – les trois entités formant l'opérateur urbain PAV.
8. Assurer une gestion financière saine et pérenne.
9. Inscrire les actions de la FTI dans une démarche de responsabilité sociétale et de développement durable.

# Feuille de route de transformation

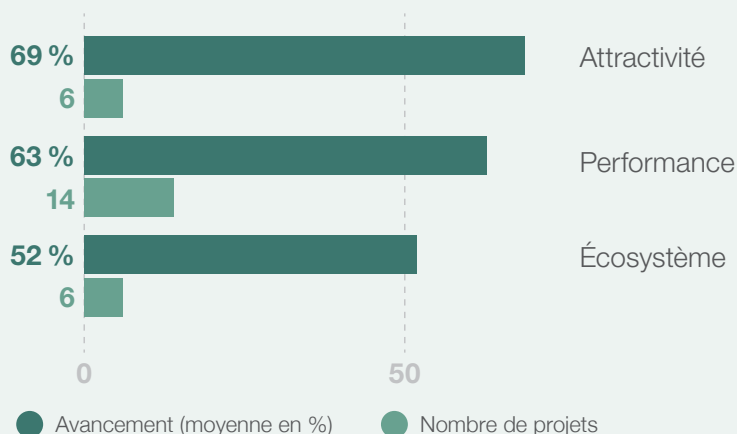
L'atteinte des objectifs fixés par la *Convention d'objectifs 2020-2024* a nécessité la mise en place de nouveaux outils et processus au sein de la FTI. Cette évolution est menée dans le cadre d'une *Feuille de route de transformation*.

Créée en 2021, la *Feuille de route de transformation* de la FTI est un portefeuille de projets prioritaires, transversaux et stratégiques. Visant l'amélioration continue, elle se construit autour de trois thématiques centrales :

- Améliorer l'attractivité et la durabilité des zones industrielles.
- Développer une FTI structurée et performante.
- Devenir l'acteur de référence de l'écosystème industriel et artisanal et de l'accompagnement des entreprises.

Depuis sa genèse, 26 projets ont été inclus dans ce portefeuille et dix d'entre eux ont d'ores et déjà été achevés.

## État d'avancement moyen pour chaque thématique







# 02

## Activités

- 16 Temps forts
- 22 Développement et accompagnement des entreprises
- 28 Gestion et valorisation du parc bâti
- 30 Développement durable
- 34 Planification
- 38 Infrastructures
- 40 Juridique
- 42 Réseau

# Douze mois en un coup d'œil

Une année en dates clés pour illustrer la diversité des activités de la FTI. La plupart de ces réalisations sont issues de projets au long cours, qui ont nécessité des collaborations transverses à l'interne et avec des parties prenantes externes.

**Janvier 2024** ● Entrée en vigueur de la pratique administrative des prix admissibles pour les terrains en ZDIA (p.40)  
Lancement de l'étude secteur rive gauche « entre Arve et Lac » (p.24)

**Février 2024** ● Première édition du *Forum des acteurs du PAV*, dans le cadre de l'Opérateur urbain du projet Praille Acacias Vernets (p.43)

**Mai 2024** ● Pose de la première pierre du projet Quarz'up (ZIMOGA), Vernier (p.26)

**Juin 2024** ● Approbation du PDZIA des Rouettes par le Conseil d'État (p.20)

**Septembre 2024** ● Pose de la première pierre du projet RUBIX (ZIMEYSA), Vernier (p.26)  
Distinction cantonale du développement durable pour le projet ZIBAY ECOPARC (p.30)

**Octobre 2024** ● Troisième édition de la rencontre annuelle *FTI Invite* (p.18) et remise des prix du DÉFI'24 (p.31)  
Lancement de l'appel d'offres pour l'élaboration du PLQ Praille-Ouest (p.36)  
Lancement de l'image directrice ZIMEYSA-Nord (p.36)

**Novembre 2024** ● Première édition des *Matinales des entreprises* (p.22)  
Première édition de la rencontre annuelle des commissions écoParcs (p.32)  
Lancement du concours d'investisseurs pour un DDP à Bois-Brûlé (p.17)  
Signature du DDP en faveur de la coopérative COOFIFI (p.19)

**Décembre 2024** ● Signature de la *Feuille de route des mobilités pendulaires* (p.30)  
Validation par le Conseil d'État de la *Convention d'objectifs 2025-2029* (p.12)

# DDP: création d'une pratique de mise en concurrence

**C'est une première: la FTI a mis en concurrence l'attribution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) par le biais d'une mise au concours. Elle concerne deux parcelles de la Zone de développement industriel et artisanal (ZDIA) de Bois-Brûlé, au Grand-Saconnex.**

17

Afin de répondre aux enjeux de rareté du foncier et de mutation du territoire genevois, la FTI cherche à favoriser et accélérer le renouvellement du tissu bâti industriel et artisanal ainsi qu'à créer de nouvelles surfaces. À ce titre, les investisseurs privés ont un rôle important à jouer: c'est justement à eux que s'adresse cet appel à projets inédit lancé en novembre 2024.

Son but: confier à un investisseur tiers le développement de deux parcelles détenues par la FTI, par le biais d'un DDP. Le processus proposé est une procédure ouverte, en un tour. Les candidatures devront démontrer leurs capacités à concevoir, construire et exploiter des bâtiments sur les terrains mis à disposition, dans le respect des objectifs de développement durable et de croissance économique locale.

## Réunir des entreprises

Répondant aux directives du *Plan Directeur Cantonal 2030*, la ZDIA de Bois-Brûlé s'inscrit dans une vision élargie du développement urbain et industriel avec pour objectif le regroupement d'activités artisanales et de petites industries disséminées sur la commune du Grand-Saconnex ou localisées ailleurs dans le canton.

Totalisant 7380 m<sup>2</sup>, les deux parcelles situées dans le secteur A du plan directeur de la zone (PDZIA) présentent plusieurs caractéristiques:

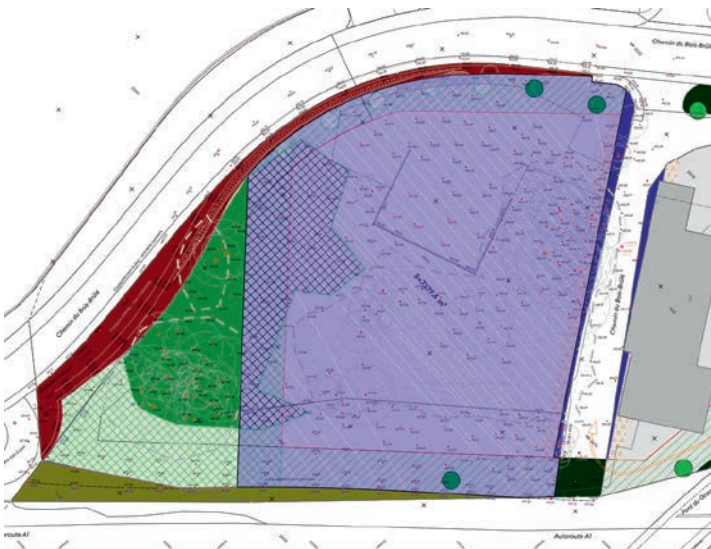
- Une position stratégique, à proximité immédiate de l'aéroport et de l'autoroute, bénéficiant d'un accès rapide aux infrastructures de transport.
- Elles seront libres de tout bail et de toute occupation lors de l'entrée en force de l'autorisation de construire du projet lauréat.
- Le PDZIA prévoit une densification contrôlée de ce secteur tenant compte des contraintes environnementales telles que les nuisances sonores de l'aéroport et de l'autoroute. Il inclut également des mesures pour la gestion des eaux et la préservation de la végétation.

## Un processus transparent

Les critères d'attribution privilégieront les compétences et les références des investisseurs, la qualité de l'avant-projet présenté ainsi que les conditions financières et de commercialisation. Au terme du processus (juin 2025) et avec l'accord préalable du Conseil de fondation, le futur lauréat bénéficiera d'une promesse de droit de superficie.



Vue aérienne de la ZDIA de Bois-Brûlé



PDZIA Bois-Brûlé (source : cabinet Haller Wasser)

# «FTI Invite», troisième édition

La 3<sup>e</sup> rencontre annuelle *FTI Invite* a été organisée jeudi 10 octobre 2024. Moment de convivialité et d'échanges, l'événement a réuni 400 personnes dans les locaux à peine inaugurés de **MÉTIER S VERNIER**.

18

Point d'orgue de la partie officielle, la table ronde organisée à cette occasion cherchait à répondre à une question d'actualité : *Économie industrielle et artisanale, quelles places dans la ville ?* Trois intervenants étaient conviés à livrer leurs réflexions.

**Isabelle Harsch, Directrice d'Henri Harsch HH SA**, entreprise notamment spécialisée dans les déménagements, est directement confrontée à cette problématique. En effet, le hub historique de cette société familiale est situé dans le PAV : alors même qu'elle bénéficie d'un droit de superficie pour quarante ans, son développement devra s'écrire ailleurs bien avant ce terme. Aussi, elle développe un pôle d'activités à Meyrin avec les freins à l'efficience que représente la répartition du travail sur deux plateformes. Même pour une société spécialisée dans le domaine, déménager n'a rien d'anodin... Les collaborateurs vont-ils suivre l'entreprise ? La même interrogation subsiste vis-à-vis des clients : comment assurer le même service de proximité ?

Pour **Xavier Fischer, Architecte-urbaniste auprès du bureau Fischer Montavon + Associés**, la question de la présence d'activités industrielles et artisanales dans la ville est un «impensé de l'urbanisme». Le contexte actuel est un héritage d'une situation de zonage : même si des activités de proximité sont conservées, la ségrégation fonctionnelle demeure. Toutefois, la situation évolue.

Concernant la place des véhicules, les attentes sociales pour une meilleure qualité de vie en ville sont très élevées et l'une des réponses est celle des quartiers sans voiture. En réalité, l'enjeu est un changement de paradigme qui questionne la mobilité. Tout est affaire d'équilibre : agir sur le transfert modal doit laisser de la place à ceux qui en ont «vraiment» besoin.

Interrogée sur l'existence de projets exemplaires en France, **Flore Trautmann, Directrice associée de la coopérative de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets Le Sens de la Ville à Paris**, évoque le quartier Brazza à Bordeaux où cohabitent activités artisanales en étages et logements.

Pour elle, s'il reste difficile de réconcilier la ville et l'industrie, il convient notamment de jouer sur les imaginaires pour convaincre que la mixité est possible. Parmi les leviers à disposition : ouvrir les zones industrielles à d'autres usages (loisirs, interventions artistiques, etc.) et faire cohabiter logements et activités en exploitant davantage les rez-de-chaussée comme lieux d'activités.



De gauche à droite : Xavier Fischer, Flore Trautmann et Isabelle Harsch.

# COOFIFI: contrat de DDP signé, coopérative sur les rails

**Au sein du futur écoParc des Cherpines, la coopérative COOFIFI est signataire depuis fin 2024 d'un droit de superficie (DDP). Prochaine étape: lancer le chantier au printemps 2025.**

19

L'écoParc des Cherpines – un potentiel de 1300 emplois sur plus de 100'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) – va entrer en phase de concrétisation. La première étape de son développement se concentrera sur la pièce urbaine Cherpines-Sud (PU 1A), entre la route de Base et le chemin des Longues-Rasses.

Outre l'installation de l'entreprise Mavala en provenance du PAV, la Convention de mise en œuvre relative à cette pièce urbaine prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments, dont une coopérative immobilière pour industriels et artisans dénommée COOFIFI. Un modèle novateur, pour ne pas dire inédit, dans le canton.

Son principe a été initié par Jean-Luc Barro et la FTI, co-propriétaires de la parcelle, avec pour objectif d'offrir des surfaces d'activités à prix modérés, notamment à des artisans. La menuiserie Barro & Cie SA y prendra ses quartiers – en quittant Carouge, elle permettra la construction d'une centaine de logements – tout comme d'autres PME aujourd'hui installées dans le PAV (elles représentent près des trois quarts des entreprises de la coopérative).

Fin 2024, une nouvelle étape majeure a été franchie avec la constitution d'un droit de superficie en faveur de COOFIFI. Le financement de l'opération étant bouclé, l'ouverture du chantier est attendue au printemps 2025.

## Une coopérative d'artisans

Le budget global du projet est estimé à CHF 58 millions, couvert à hauteur de 90% par un établissement bancaire, incluant un cautionnement de la FTI atteignant 25% du montant. Afin de préserver les intérêts de la Fondation, des mécanismes de contrôle lui permettront de conserver la maîtrise du DDP et de garantir à long terme un fonctionnement coopératif.

Le projet, sans but lucratif, assure une transparence financière et un coût au m<sup>2</sup>/an durablement bas. Mais les principes de la coopérative s'articulent également sur des valeurs partagées, portant notamment sur le développement durable, avec des réflexions novatrices en termes de synergies sociales et de mutualisations.

## Les vertus du modèle coopératif

À mi-chemin entre le modèle de l'immeuble avec des locaux artisanaux loués et celui de lots vendus en PPE sur droit de superficie, l'attribution d'un DDP à une coopérative artisanale est une orientation que la FTI souhaite développer. Son objectif: faciliter l'implantation d'activités artisanales et industrielles, avec une solution fonctionnelle, flexible, à loyer abordable, éco-responsable, source de synergies et de mutualisations entre les entreprises qui y prendront place.

Sur le même modèle que les coopératives d'habitation et pour autant que les entreprises concernées soient identifiées suffisamment tôt dans le processus, elles peuvent participer à toutes les étapes de conception du projet et y être associées afin de faire part de leurs besoins propres et d'identifier les synergies possibles ainsi que les surfaces mutualisables.

Outre la question du cautionnement, la FTI a développé des outils appelés à favoriser et soutenir la mise en place et l'exploitation de sociétés coopératives immobilières pour industriels et artisans:

- Des critères et une charte définissant les conditions d'attribution du statut d'utilité publique.
- Des statuts compatibles avec l'octroi d'un DDP.
- Un modèle de contrat de DDP adapté au contexte d'une coopérative.

**« Cette signature est l'aboutissement de plusieurs années de réflexions, de planification et de négociations. Tous les acteurs de ce projet, et ils sont nombreux, partagent un enthousiasme intact pour cette démarche innovante. »**

Yves Gilliéron, Membre du Conseil d'administration et Trésorier de la coopérative COOFIFI



Au premier plan (de gauche à droite): Yves Gilliéron, Matthieu Barro, Guy Vibourel, Guillaume Massard. Debout: Rui Ferreira, Aleix Mulet, Julien Barro et Jean-Luc Barro.

# Les Rouettes, un futur écoParc à Bernex

**En novembre 2023, les Bernésiens acceptaient en votation populaire le projet de *Plan directeur de zone de développement industriel et artisanal (PDZIA)* du site des Rouettes: un périmètre de neuf hectares qui prévoit la création d'un écoParc et accueillera notamment la nouvelle fabrique Caran d'Ache dès 2026.**

20

Le PDZIA Les Rouettes, approuvé par le Conseil d'État en 2024, concerne 91'621 m<sup>2</sup> délimités au sud par le futur boulevard des Abarois, l'auto-route A1 à l'est, le chemin des Rouettes à l'ouest et un espace boisé au nord. Au moins 88'568 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) dévolue à des activités artisanales et industrielles y seront développés – plus de 1000 emplois sont attendus sur ce périmètre.

Le développement du plan directeur tient compte de l'implantation de la zone dans son environnement immédiat et de sa place au sein du *Grand Projet Bernex*. Un accent tout particulier a été mis sur la qualité paysagère du projet: outre la conservation des arbres au nord, au moins 25 % de sa surface totale sera dédiée à des plantations. De même, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % afin de préserver les sols naturels. En termes d'accès, le stationnement et l'offre en transports publics seront optimisés alors que des cheminements piétonniers et cyclables seront créés.

## Cinq principes structurants pour le PDZIA

### Hiérarchie des fronts et flexibilité d'implantation

Le projet confère une certaine souplesse à l'organisation des secteurs. Des règles simples encadrent notamment les bâtiments au contact du domaine public. Ils constituent des « fronts » régis par des contraintes (recul des constructions, secteurs inconstructibles provisoires, hauteurs, etc.) et des fiches de recommandations. C'est

par exemple le cas du boulevard des Abarois: exposé à la vue « publique », il porte l'image de la zone.

En complément de ce dispositif, le développement qualitatif et pérenne du quartier sera encadré par un accompagnement et un dialogue entre maîtres d'ouvrages et entreprises qui reposera notamment sur la constitution d'une commission écoParc.

### Rationalité de la desserte et maillage des mobilités douces

L'enjeu est ici de conjuguer et rationaliser différents usages, à savoir:

- La desserte logistique et le transport individuel motorisé, avec notamment des espaces logistiques aménagés dans une optique de mutualisation.
- Les transports en commun avec une desserte renforcée (ligne 21 prolongée et nouvelle ligne connectée sur le tram Cornavin-Onex-Bernex).
- La perméabilité du secteur et le maillage des mobilités douces: un écoParc ouvert et accessible à travers une variété de modes est attractif pour ses usagers. La continuité du maillage sera assurée pour renforcer la proximité avec les quartiers alentour et l'usage des mobilités douces et des transports publics.

### Élément clé du *Grand Projet Bernex*

L'écoParc s'inscrit dans le *Grand Projet Bernex*, qui encadre le développement de 120 hectares entre zone d'activités et zone résidentielle. Il est prévu de réaliser quelque 2800 nouveaux logements et d'accueillir 2550 nouveaux emplois (dont 1500 aux Rouettes).

La réalisation d'une première tranche (1600 logements, 1600 emplois) a été convenue d'ici 2026. Deux boulevards urbains structureront les futurs quartiers qui donneront une large place aux espaces publics et de verdure. Outre le développement des transports publics, une voie verte ainsi que deux P+R favoriseront le report modal.

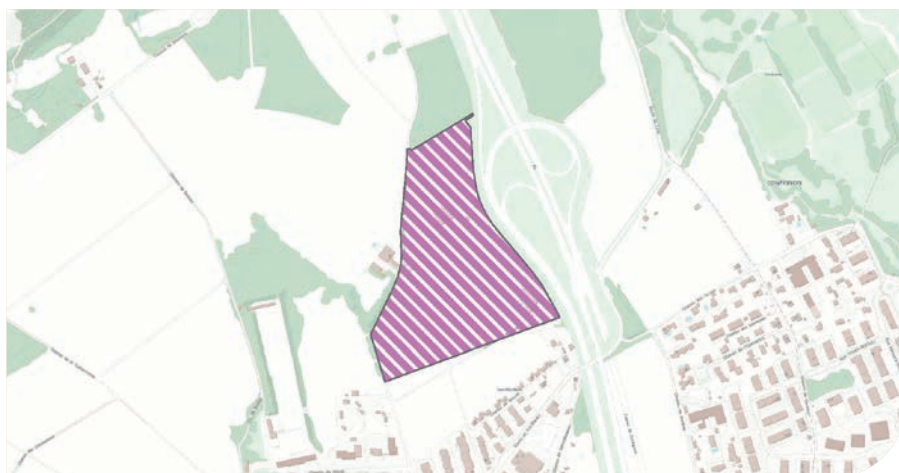
### Activation de programmes complémentaires et mutualisation

L'écoParc est fondé sur la création de synergies, impliquant notamment la mise en commun de ressources, l'optimisation des espaces et toute autre disposition favorisant l'économie de moyens, la réduction des surfaces ou des fonctions pouvant être mutualisées.

Les effets positifs portés par la création de cet écosystème d'entreprises sont dynamisés par la commission écoParc mais doivent être transposés dans les aménagements. Par ailleurs, le plan directeur a l'ambition de mettre en place une politique volontariste de réduction de l'impact des transports individuels motorisés. Dans cette optique, une mutualisation du stationnement est un premier levier, concrétisé par la création d'un bâtiment mixte comprenant un parking centralisé et une plateforme de mobilités alternatives.

### Valorisation du patrimoine naturel et renforcement des continuités biologiques

Les franges du site constituent des éléments paysagers remarquables et structurants. En les valorisant, le projet assure son ancrage territorial et renforce les axes de continuités biologiques. Concrètement, la richesse végétale du cordon boisé du chemin des Rouettes, de la lisière du bois de Carabot et du corridor biologique en



bordure d'autoroute sera développée en termes de superficie, de densité et de diversité.

Localisation du PDZIA des Rouettes (Source: Département du territoire)

### Différenciation des ambiances et complémentarité des espaces publics

Le maillage paysager accompagne la mise en place d'espaces publics, d'autres contribuent à la qualité des vues ou se prêtent à la contemplation. En mutualisant ces fonctions sur les franges du site, en octroyant suffisamment de place à la végétation et à l'eau, le projet améliore le confort climatique de la zone et réduit l'impact environnemental de son développement.

## Point de vue – Guylaine Antille, Maire de Bernex

### Quel est l'intérêt pour une commune comme Bernex d'accueillir une nouvelle zone industrielle ?

Bernex est une commune essentiellement résidentielle, avec un tissu économique constitué en grande partie de petites et moyennes entreprises, dont des vigneronnes et des agriculteurs. C'est également une commune avec un fort développement urbain, puisque le nouveau quartier de Saint-Mathieu a été inauguré en 2024 et que celui de Vailly le sera durant la prochaine législature. Il était donc primordial pour les autorités d'accueillir sur le territoire de Bernex de nouvelles entreprises afin de viser un meilleur équilibre et une meilleure diversité.

La zone industrielle des Rouettes est une petite zone à l'échelle du canton, mais elle est précieuse pour Bernex. Idéalement située, exemplaire en termes de durabilité et prête à accueillir un fleuron de notre économie en la manufacture de Caran d'Ache.

Nous sommes heureux de pouvoir participer au maintien voire au développement d'emplois et de savoir-faire sur notre territoire. C'est aussi la perspective de rentrées fiscales bienvenues pour la délivrance de prestations de qualité à la population grandissante de Bernex.



Guylaine Antille

# Identifier les besoins et accompagner les entreprises

**La FTI accompagne les entreprises dans leurs recherches d'espaces de production adaptés à leurs besoins. Une prestation qui concerne notamment les PME installées dans le périmètre Praille Acacias Vernets, appelées à relocaliser leurs activités en raison de son évolution.**

22

Afin d'aller au-devant des entreprises et attirer l'attention sur les solutions offertes par la FTI, une série de rendez-vous d'un genre nouveau a été initié le 12 novembre 2024, *les Matinales des entreprises*. Dédié aux sociétés du périmètre PAV appelées à déménager, cet événement a permis d'entendre leurs besoins et de présenter l'actualité des périmètres industriels.

Dans ce contexte convivial, il est aussi question de faciliter les contacts avec les personnes dédiées à l'accompagnement et la relocalisation des entreprises.

La FTI a d'ailleurs désigné un *Référent du relogement des entreprises industrielles et artisanales du périmètre PAV* en la personne de Jacques Cottet qui est désormais leur premier

interlocuteur. En centralisant les demandes et en coordonnant les recherches avec toute l'équipe, l'objectif est d'optimiser les flux de communication ainsi que l'identification d'opportunités.



Première édition des Matinales des entreprises

## Point de vue – Jacques Cottet, Référent entreprises de la FTI

### Comment s'organise votre rôle de référent ?

Selon la *Convention d'objectifs* qui lie la FTI à l'État, la mutation du périmètre PAV doit se faire sans perte d'emplois et sans qu'aucune entreprise ne quitte le canton. Différentes formes d'accompagnement ont été mises en place et, dans ce contexte, le rôle de référent a été formalisé. Il est question d'être un interlocuteur clairement identifié.

### C'est toute une équipe qui travaille au service des entreprises situées dans le périmètre PAV...

Absolument, mon principal rôle est de coordonner les demandes avec mes collègues. Chacun à une connaissance fine d'un secteur en particulier. Il y a aussi un enjeu de coordination au sein de l'opérateur urbain PAV – soit la FTI, la Fondation PAV et la Direction PAV – afin de partager les besoins et les capacités de relogement. Sans oublier le rôle prépondérant des acteurs privés ! Nous sommes une porte d'entrée vers

une multitude d'acteurs. Autrement dit, nous facilitons les mises en contact grâce à une vue d'ensemble de ce qui se passe dans tous les périmètres industriels et artisanaux du canton.

### Avant de trouver, comment savoir ce que l'on cherche ?

Toutes les démarches commencent par une analyse de situation et la définition des besoins propres à chaque entreprise – cela fait partie de nos compétences. Comment l'entreprise compte-t-elle se développer d'ici cinq ou dix ans ? Quelles surfaces seront nécessaires ? Quels sont ses besoins en termes logistiques ? Quelles mutualisations sont envisageables ? Ce sont des questions qui, parmi d'autres, doivent être posées pour trouver une solution optimale.



Jacques Cottet

# Les entreprises du périmètre PAV – Faits et chiffres

Entre les villes de Genève, Carouge et Lancy, le grand projet urbain Praille Acacias Vernets a pour ambition de régénérer en plusieurs étapes un territoire de 230 hectares, dont 140 hectares sont spécifiquement dédiés à la transformation des zones industrielles et artisanales en zones résidentielles et d'activités. À terme, il proposera une mixité de logements, activités et services.

Au cœur de cette zone industrielle et artisanale historique, l'accompagnement des entreprises appelées à se relocaliser (au sein du périmètre PAV ou ailleurs dans le canton) fait partie intégrante de ce processus. L'objectif est d'assurer des conditions satisfaisantes, en préservant les savoir-faire ainsi que les emplois.

	Praille Acacias Vernets	Secteur Praille-Ouest
<b>Emplois</b>	23'000	3100
<b>Entreprises</b>	1600	230
<b>Surfaces</b>	137,1 ha	23,5 ha

## Secteur Praille-Ouest

Secteur en charge de la FTI situé en zone de développement 2 (ZD2), le secteur Praille-Ouest est majoritairement dédié aux activités industrielles et artisanales, de logistique et de gestion des déchets urbains. Longeant la route des Jeunes, il représente 23 hectares (15% de l'ensemble du périmètre PAV) et se distingue par la présence de voies ferroviaires et un accès immédiat à l'autoroute.

Sur ce secteur, 100% du foncier est détenu par la FTI, correspondant à 30 DDP constitués.



Praille-Ouest

# Étude des besoins économiques de la rive gauche

**Les enjeux liés aux activités économiques industrielles et artisanales de la région «entre Arve et Lac» font l'objet d'une étude. La FTI, en collaboration avec l'Office cantonal de l'économie et de l'innovation (OCEI) ainsi que l'Office de l'urbanisme (OU), a retenu un mandataire fin 2023 pour analyser les besoins sur ce secteur à cinq, dix et vingt ans.**

24

Représentant un tiers du territoire cantonal, le périmètre de l'étude «rive gauche» s'étend schématiquement d'Hermance à Troinex, une région éloignée des infrastructures lourdes de transport (rail, autoroute, aéroport) et à l'environnement villageois et agricole. Il découle de ce constat préliminaire que les ZIA sont faiblement réparties sur ce territoire, ne bénéficient pas d'un accès multimodal optimal et ne sont pas complètement exploitées.

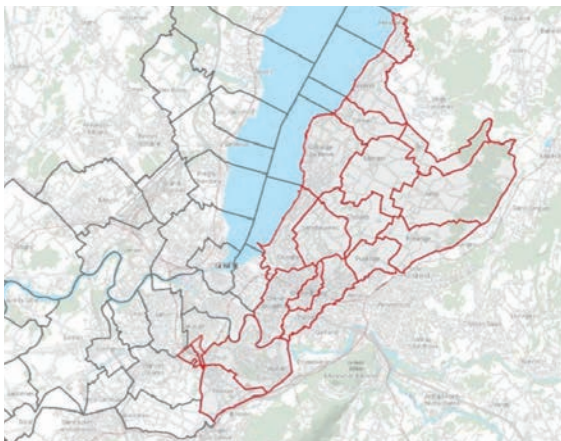
Quant aux 788 entreprises recensées, elles sont majoritairement orientées vers les services à la population et une clientèle de proximité. La plupart sont des micro-entreprises et leurs activités sont principalement liées aux secteurs de la construction et du paysage.

## Des symptômes connus

Le secteur entre Arve et Lac se caractérise par un manque d'offre adaptée aux besoins des PME : les recherches des entreprises ne sont pas satisfaites et, simultanément, des surfaces disponibles ne trouvent pas preneur. Il en découle des déplacements induits notamment par le manque de dépôts, de locaux artisanaux et de parkings professionnels.

Plusieurs secteurs d'activités font régulièrement part de leurs recherches en matière de foncier et de surfaces d'activités. C'est par exemple le cas des paysagistes, des artisans du second-œuvre ou des métiers de la construction. Les transporteurs et les logisticiens, qui ont par définition des besoins de stockage de véhicules importants, les concessionnaires automobiles, les entreprises actives dans le recyclage ou le traitement des matériaux sont également concernés par cette situation.

En outre, il convient de constater que plusieurs entreprises industrielles ou artisanales sont installées hors des zones dédiées – quand elles ne sont pas implantées illicitement en zone agricole ; une relocalisation doit leur être proposée.



## Entre Arve et Lac

Le périmètre de l'étude concerne les communes d'Anières, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Choulex, Collonge-Bellerive, Cologny, Corsier, Gy, Hermance, Jussy, Meinier, Presinge, Puplinge, Thônex, Troinex, Vandœuvres et Veyrier. Deux sous-secteurs sont également considérés au sein de l'étude : Lancy-La Chapelle (commune de Lancy) et Grange-Collomb (Carouge).

Parmi ces communes, huit disposent d'une ZIA ou d'une ZDIA : Lancy, Carouge, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Thônex, Puplinge, Collonge-Bellerive et Meinier.

### Objectifs de l'étude

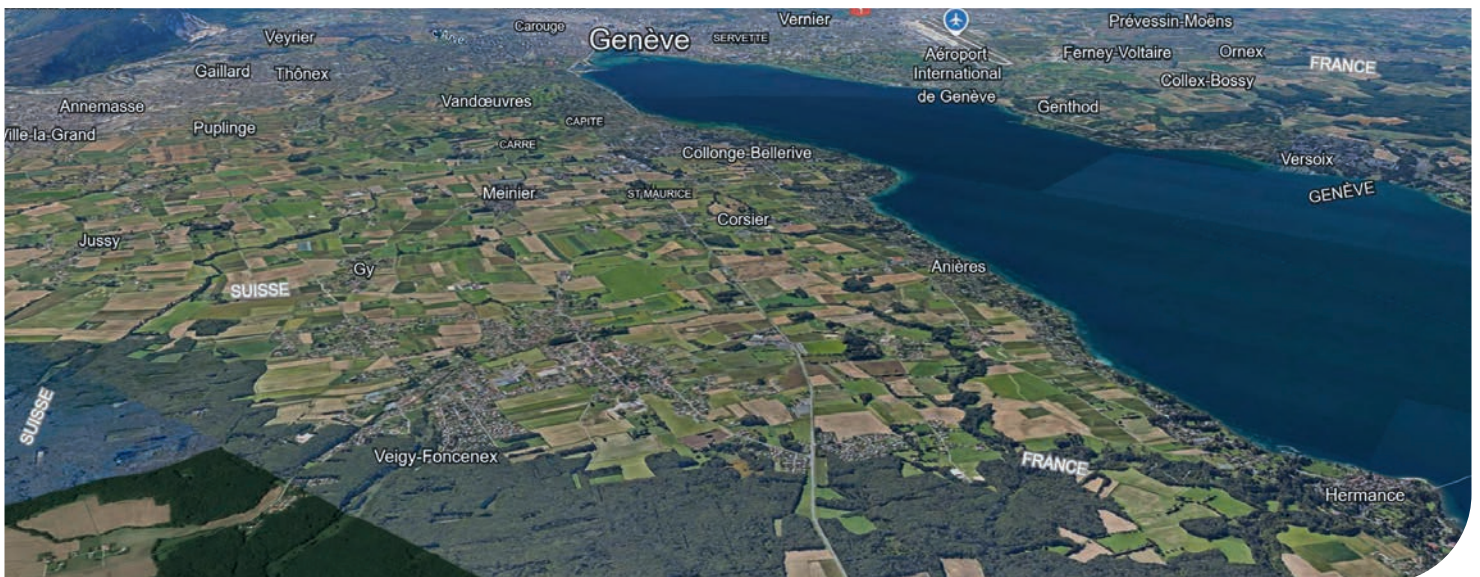
Suite à un appel d'offres lancé en 2023, l'étude a été réalisée en 2024 ; ses résultats sont en cours d'analyse. Elle s'inscrit dans les objectifs du *Plan Directeur Cantonal (PDCn) 2030* et propose une approche pour structurer la rive gauche conformément à ses spécificités et besoins.

L'étude entend donner une image claire du potentiel et des besoins entre Arve et Lac. De fait, elle poursuit quatre objectifs :

- Répondre à la demande en surfaces des entreprises sur le périmètre, notamment pour les activités à faible capacité financière ou de densification.

- Saisir les enjeux d'implantation.
- Trouver des solutions innovantes pour réduire l'empreinte foncière.
- Construire les conditions de contribution en vue de la révision du *Plan Directeur Cantonal horizon 2050*.

Vue Google Earth de la rive gauche



# Dynamisme des périmètres industriels

**Chantiers, inaugurations, déménagements, optimisation, ... L'innovation des zones industrielles et artisanales se reflète aussi dans l'évolution et la dynamique de son parc bâti.**

26

## ZIMOGA – Première pierre pour Quarz'up

À Vernier, le chantier de Quarz'up a été lancé en mai. Ce futur complexe multi-activités installé dans la Zone industrielle de Mouille-Galland proposera 21'000 m<sup>2</sup> de surfaces aménageables et modulables au gré des preneurs, à la vente ou en location ; il répondra aussi bien aux besoins des start-up, des PME artisanales que des entreprises high tech.

Le projet vise les certifications Minergie et WELL Community. Dans le cadre du chantier, 2000 m<sup>3</sup> de béton bas carbone seront utilisés, soit une économie d'environ 440 tonnes de CO<sub>2</sub>. La livraison du premier bâtiment est prévue au premier trimestre 2025.

Les capacités logistiques sont d'ailleurs centrales dans le projet avec dix quais de déchargement ainsi que six monte-charges.



<https://rubix-gva.ch/>

## ZIBAY – Deux DDP superposés

Dans la Zone industrielle du Bois-de-Bay, la FTI a octroyé deux droits de superficie en faveur de Carré Immo SA sur une parcelle de plus de 13'672 m<sup>2</sup>. Le premier concerne le rez-de-chaussée où vont être aménagés un parking poids lourds, des ateliers, une station de lavage, une station-service à usage professionnel ainsi que divers locaux destinés aux activités de logistique.

Le second DDP «en superstructure» est lié au développement du premier étage avec une dalle de 6275 m<sup>2</sup> accessible à des véhicules de 3,5 tonnes ainsi que 46 ateliers de 60m<sup>2</sup> augmentés d'une mezzanine de 50m<sup>2</sup>. Chaque atelier bénéficiera de deux places de stationnement.



<https://quarzup.com/>

## ZIMEYSA – Lancement du chantier de RUBIX

Dans la Zone industrielle de Meyrin-Satigny, le parc multimodal RUBIX accueillera dès 2026 des entreprises dans un environnement high tech, offrant des espaces modulables pouvant être aménagés sur mesure selon chaque domaine d'activité. Ses deux bâtiments mettront à disposition plus de 47'000m<sup>2</sup> de surfaces.

Un parking souterrain, une desserte efficace en transports publics ainsi que la future voie verte ZIMEYSA garantissent un accès facilité au site.



Image de synthèse Carré Immo SA

### LE SAPAY – Nouveau pôle d'activités sociales et solidaires à Plan-les-Ouates

Le site qui abritait *La Renfile* du Centre Social Protestant à Plan-les-Ouates (avant son déménagement à Tourbillon) va être complètement transformé. En effet, un bâtiment de cinq niveaux est en cours de construction. Il réunira un centre de distribution pour les *Colis du cœur*, un centre de tri et de distribution de vêtements pour le *Vestiaire social* ainsi qu'un centre de jour de l'*Atelier Galiffe* qui accueille des personnes fragilisées et confrontées à la solitude.

Cette opération d'envergure, chapeautée par la FIP (Fondation immobilière privée pour l'insertion sociale), est menée sur une parcelle d'environ 1640 m<sup>2</sup> propriété de la FTI.

Lancé durant l'été 2024, le chantier devrait être terminé à fin 2026. Un imprévu toutefois: des analyses ont confirmé la contamination du terrain en fin d'année – une solution est recherchée afin de définir la prise en charge des travaux et de les mener sans retarder la livraison du bâtiment.

Le projet a été développé en construction mixte préfabriquée bois-béton: 25 modules identiques par étage, composés de piliers en bois permettent une mise en œuvre rapide et un maximum de flexibilité d'aménagements intérieurs.

Exemplaire du point de vue du développement durable, le projet cherche à fonctionner de manière simple avec notamment une chaudière à bois, la récupération de chaleur de l'air extrait pour l'eau chaude et des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité. En outre, les toitures végétalisées seront occupées par des potagers afin de développer la biodiversité et diminuer les rejets d'eaux pluviales, récupérées pour l'arrosage.

### ZIPLO – Bracco développe son site

Présente à Plan-les-Ouates depuis 1997, l'entreprise Bracco a inauguré une nouvelle ligne de production qui représente un investissement de CHF 83 millions.

Cette multinationale fondée à Milan en 1927 – et toujours en mains familiales – a bâti sa réputation sur les produits de contraste utilisés dans l'imagerie médicale. Le site genevois, où travaillent près de 120 personnes, est également l'un de ses trois centres R&D.



# Patrimoine immobilier

En tant que propriétaire, la FTI veille à l'entretien et à la valorisation de son parc immobilier sur la base d'un plan d'investissements qui intègre les enjeux de durabilité. Pour encadrer cette démarche, un monitoring est garanti par une série d'indicateurs.

28

La FTI agit aussi bien sur les infrastructures des zones industrielles et artisanales que sur la décarbonation de ses propres bâtiments. Cette capacité d'intervention se traduit par la mise en œuvre de projets durables dès la définition des plans directeurs et par des investissements dans la rénovation et l'efficacité énergétique de son patrimoine bâti.

Depuis 2023, le service de gestion du parc bâti est engagé dans la récolte de données qui

pourront assurer un monitoring des bâtiments et le suivi de l'impact du plan de rénovations et d'investissements sur vingt ans. À fin 2024, 87 % des consommations (électricité, eau, chaleur) et de l'empreinte carbone des bâtiments propriétés de la FTI sont documentées. Concernant les indices de dépense de chaleur, 96 % des IDC ont été calculés et déclarés à l'Office cantonal de l'énergie.

## Récolte et consolidation des données et informations

### PLANS (100 %)

Récolte des plans, relevés et dessin. 100 % des plans au format .pdf



### SRE (96 %)

Calcul et déclaration des Surfaces de Référence



### CONSO (87 %)

Récolte et suivi des consommations



### IDC (96 %)

Calcul et déclaration des Indices de Dépense de Chaleur



### RAPPORT

Mise en place d'un rapport de surveillance énergétique annuel



### AUDITS (98 %)

Audit énergétique type Signaterre avec projection financière



### LISTE BÂTIMENTS

Création d'une nomenclature détaillée des bâtiments pleine propriété FTI

Chiffres clés 2024	CO <sub>2</sub>	Thermique	Électricité	Eau
% de validation (selon données à disposition)	91%	94%	94%	89%
	Émissions <b>24.28 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>	IDC moyen <b>372 MJ/m<sup>2</sup></b>	Consommation <b>4'509'458 kWh</b>	Consommation <b>24'764 m<sup>3</sup></b>
Étiquette énergétique		C	G	B

### Principaux investissements en 2024

Rue de la Bergère 25	<b>Déconstruction du bâtiment</b>	CHF 750'000.–
Route de Montfleury 25 et 34 Avenue Louis-Pictet 1 Chemin de la Ramée 2	<b>Démolition des villas</b>	CHF 650'000.–
Route des Jeunes 105	<b>Réhabilitation de locaux</b>	CHF 812'000.–
Chemin des Batailles 20-24 Rue du Cardinal-Journet 57 Route des Jeunes 105 Chemin du Château-Bloch 17 Route du Bois-de-Bay 31B	<b>Études de faisabilité</b>	CHF 373'000.–
		<b>Total CHF 2'585'000.–</b>

### Une action de performance énergétique lumineuse

Dans le cadre du programme éco21 de SIG, la FTI a remplacé tous les luminaires des parties communes de ses bâtiments par des LED. Un impact immédiat traduit en chiffres.

Consommation annuelle des luminaires « classiques » 147'454 kWh

Consommation annuelle estimée des luminaires LED 22'585 kWh

**Économie annuelle estimée** 124'869 kWh (soit la consommation de 40 ménages)

### Réemploi et seconde vie des matériaux: l'exemple du bâtiment «Bergère 25»

Dans la ZIMEYSA, un bâtiment propriété de la FTI a fait l'objet d'une déconstruction exemplaire en vue du réemploi d'un maximum d'éléments. Dalles de faux plafond, dalles de ciment pour l'extérieur, bacs à plantes, moquette, portes coupe-feu, tôles de façades, éléments de sanitaire, câbles électriques, etc. : sur 1288 éléments inventoriés, 1188 ont pu être réinsérés dans une filière de valorisation. En termes d'empreinte carbone, l'économie projetée est de l'ordre de 46'059 kg CO<sub>2</sub>.

Dans un second temps, la parcelle sera valorisée par constitution d'un droit de superficie. Un nouveau bâtiment devrait regrouper les activités d'une société, aujourd'hui réparties sur deux sites, spécialisée dans le traitement et la finition des surfaces de haute précision pour les domaines mécanique, aéronautique, médical et horloger ainsi que la mécanique de précision pour produits de luxe.

# Portefeuille de projets durables

La FTI joue à la fois le rôle d'incubateur et d'accélérateur de projets durables en facilitant les mises en contact et les collaborations entre organismes tiers, entreprises et superficiaires. En dix ans, elle a contribué à 75 projets de durabilité dont 19 de plus grande envergure qui s'inscrivent dans les *Objectifs de Développement Durable (ODD)* des Nations Unies.

30

## ZIBAY ECOPARC primé en 2024

ZIBAY ECOPARC, à la découverte de l'écologie industrielle au Bois-de-Bay a obtenu « la distinction » pour son approche unique et visionnaire dans le cadre du *Concours cantonal du développement durable*.

En effet, afin de sensibiliser les jeunes générations, ZIBAY ECOPARC propose des visites guidées – aux écoliers, étudiants ou adultes – au cœur de la Zone industrielle du Bois-de-Bay. Sur le terrain, les visiteurs ont l'opportunité de découvrir une dizaine d'entreprises qui font preuve d'ingéniosité en transformant les déchets en ressources, mais aussi les métiers engagés dans la réduction de l'impact environnemental de l'industrie.

Cette récompense reflète l'engagement et la passion de toute une équipe, composée de la commune de Satigny, du DIP, de l'OCEV, de Serbeco et de la FTI. Le succès de ZIBAY ECOPARC se mesure en nombre de visiteurs, mais aussi en termes d'impact éducatif. Plus de 2000 élèves issus de classes genevoises ont pu bénéficier de visites pédagogiques sur des thèmes allant de la gestion des flux liés à notre vie quotidienne (déchets, eau, matériaux de construction, pneus, etc.) à la question de la biodiversité en milieu industriel.

## Feuille de route des mobilités pendulaires

La signature en décembre 2024 de la *Feuille de route des mobilités pendulaires 2024-2028* concrétise un engagement commun de plusieurs acteurs du territoire. Ciblante les zones industrielles, elle définit une série de mesures stratégiques et opérationnelles en faveur de l'amélioration de la qualité de vie des habitants et des travailleurs du Grand Genève.

Outre l'État de Genève (DSM) et quatre communes (Meyrin, Satigny, Vernier, Plan-les-Ouates), le document réunit les associations d'entreprises (AZipro, AZIPLo) mais aussi le Pôle métropolitain du Genevois français, les TPG, la Fondation des Parkings et la FTI.



# DÉFI'24 de la FTI: densification et mutualisation

Pour la deuxième année consécutive, la FTI a lancé son DÉFI aux entreprises, un concours qui encourage la transition écologique et valorise des projets novateurs en zone industrielle et artisanale. En 2024, elles étaient appelées à soumettre leur réalisation ou leur projet visant l'optimisation de l'utilisation du sol et des surfaces de production, plus particulièrement en explorant les solutions de densification et de mutualisation.

31

Les lauréats ont été dévoilés jeudi 10 octobre, à l'occasion de la rencontre annuelle de la FTI organisée au bâtiment MÉTIERS VERNIER, en présence de Delphine Bachmann, Conseillère d'État en charge du Département de l'économie et de l'emploi. Chaque lauréat a reçu un soutien de CHF 10'000.–.

## Catégorie Projet: les casiers multi opérateurs de WECHIP

Thomas Stenger, fondateur de WECHIP, projette d'installer un automate à colis au cœur de la zone industrielle de Plan-les-Ouates. Cet équipement permettra aux entreprises et aux particuliers de recevoir et d'envoyer des marchandises ou des colis à travers un réseau multiutilisateur accessible 24 heures sur 24.

La solution CHIP se distingue des réseaux mono-opérateurs (comme celui de La Poste) par son principe de mutualisation qui la rend accessible à toute personne ou entreprise pour tout type d'usage. Autonome en énergie, l'automate propose différentes tailles de casier, en fonction des besoins. Inspiré par des expériences réussies en Autriche et en Pologne, le réseau de casiers connectés CHIP est accessible tant aux transporteurs qu'à la vente directe entre commerçants, artisans et habitants d'un quartier, sur le modèle «Click & Collect».

## Catégorie Réalisation: atelier 109 SA pour le 575 – ZIBAY

Cet hôtel logistique et industriel en cours de construction hébergera deux entreprises aux activités très différentes, Mathez SA (spécialiste des travaux de maçonnerie et du béton armé) et Friderici Specials SA (transports), induisant une forte mutualisation. Son architecture exploite au mieux le volume pour répondre aux besoins de chaque entreprise, en intégrant à la fois des locaux administratifs, des rayonnages industriels et un portique de levage.

Outre le gain lié au partage et à la mutualisation de certaines surfaces, le bâtiment répond aux critères de haute performance énergétique et recourt à une part importante de béton bas carbone. Ses propriétaires ont largement végétalisé la parcelle ainsi que la toiture et ont adopté une conception facilitant la déconstruction, pour anticiper tous besoins futurs.

**« Ces projets exemplaires répondent aux défis actuels tout en promouvant une gestion plus efficace des ressources foncières. Par leur approche innovante, ils contribuent à l'amélioration continue des pratiques industrielles en milieu urbain. »**

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



Remise des prix du DEFI'24

# Les écoParcs se rencontrent

Désormais, la moitié des surfaces en ZI dispose d'une gouvernance de proximité selon le modèle de l'écoParc. En 2024, la première *Rencontre annuelle des commissions écoParc* a marqué une nouvelle étape dans le déploiement de décisions concertées.

32

Dédiée à un périmètre en particulier, chaque commission écoParc a pour but de favoriser le partage d'informations, recueillir les besoins et améliorer le quotidien des usagers. En parallèle à cet engagement de proximité, le potentiel des échanges entre commissions a été développé dans le cadre de la première *Rencontre annuelle des commissions écoParcs* organisée le 21 novembre à Plan-les-Ouates.

## L'enjeu de la communication

Des sujets transverses ont été abordés afin de définir des besoins communs et des solutions potentielles. Parmi eux, la communication demeure clairement un enjeu partagé, incontournable pour assurer l'implication d'un maximum d'entreprises dans les thématiques traitées en commission.

À ce titre, chaque écoParc dispose désormais d'une page dédiée sur le site de la FTI (onglet éco-Parcs). Outre les comptes-rendus de séances, elle représente une source d'informations (actualités, annuaire des entreprises, etc.) destinées à stimuler les synergies à l'échelle de la zone.

Créer et animer une communauté autour de la notion d'écoParc passe également par des rencontres interentreprises. La FTI entend soutenir le développement de telles actions qui favorisent les échanges et accroissent la visibilité globale des écoParcs.



<https://www.ftige.ch/ecoparcs/>

## Mobilité, environnement et énergie : thèmes centraux de 2025

Au terme de cette première rencontre annuelle, trois sujets clés ont été priorisés :

- Les mobilités (individuelle, professionnelle, douce), les transports publics et le stationnement sont des préoccupations communes. Des mesures pionnières comme la mutualisation de bornes de recharge pour les camions électriques, voire l'utilisation de carburants de synthèse ont été évoquées.
- L'environnement des ZI est lui aussi central : les espaces publics et les lieux de rencontre doivent être qualitatifs.
- De même, les énergies sont un axe majeur. Le biogaz par exemple, que certaines entreprises en ZI produisent déjà, doit être davantage intégré aux réflexions.

À cela s'ajoutent les questions de gestion des eaux ou des déchets. De même, en matière de services aux usagers, la FTI et les entreprises entendent creuser la piste de mise en commun de prestations (mutualisation d'installations, d'objets ou de services).

## Nouvelle association : bienvenue à l'AZIBAY

Créée en juin 2024, l'AZIBAY compte deux représentants à la Commission écoParc ZIBAY et quelque 50 membres (soit un quart des entreprises de la zone). Elle a pour but de défendre les intérêts des sociétés affiliées établies sur le territoire de la Zone industrielle du Bois-de-Bay.

# Les écoParcs en 2024 – faits et chiffres

## 459 hectares

de superficie (53% de la superficie totale des zones industrielles)

## 12 séances

de commission

## 56 commissaires

représentant les communes, les offices cantonaux, les entreprises ainsi que des invités ponctuels

## 1 rencontre annuelle

de l'ensemble des commissions écoParcs

## 6 commissions actives

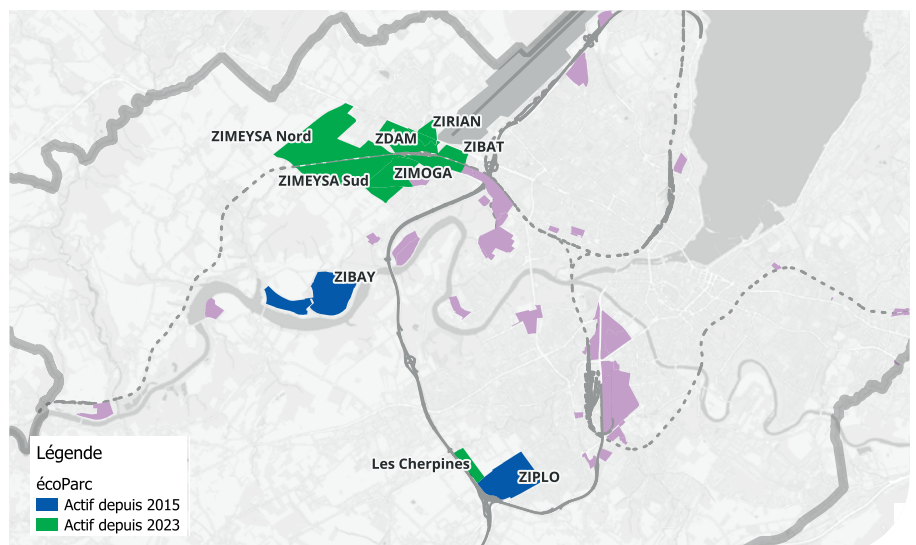
- Bois-de-Bay (ZIBAY)
- Plan-les-Ouates (ZIPLO)
- Batailles et Mouille-Galant (ZIBAT-ZIMOGA)
- Meyrin-Satigny Sud (ZIMEYSA-SUD)
- Meyrin-Satigny Nord (ZIMEYSA-NORD)
- ZDAM-ZIRIAN (Zone de développement d'activités mixtes de Meyrin-Satigny et Zone industrielle de Riantbosson)

## 1 pré-commission

encadrant l'écoParc des Cherpines en cours de création afin de cerner les attentes et les besoins

## Sujets traités par l'ensemble des commissions:

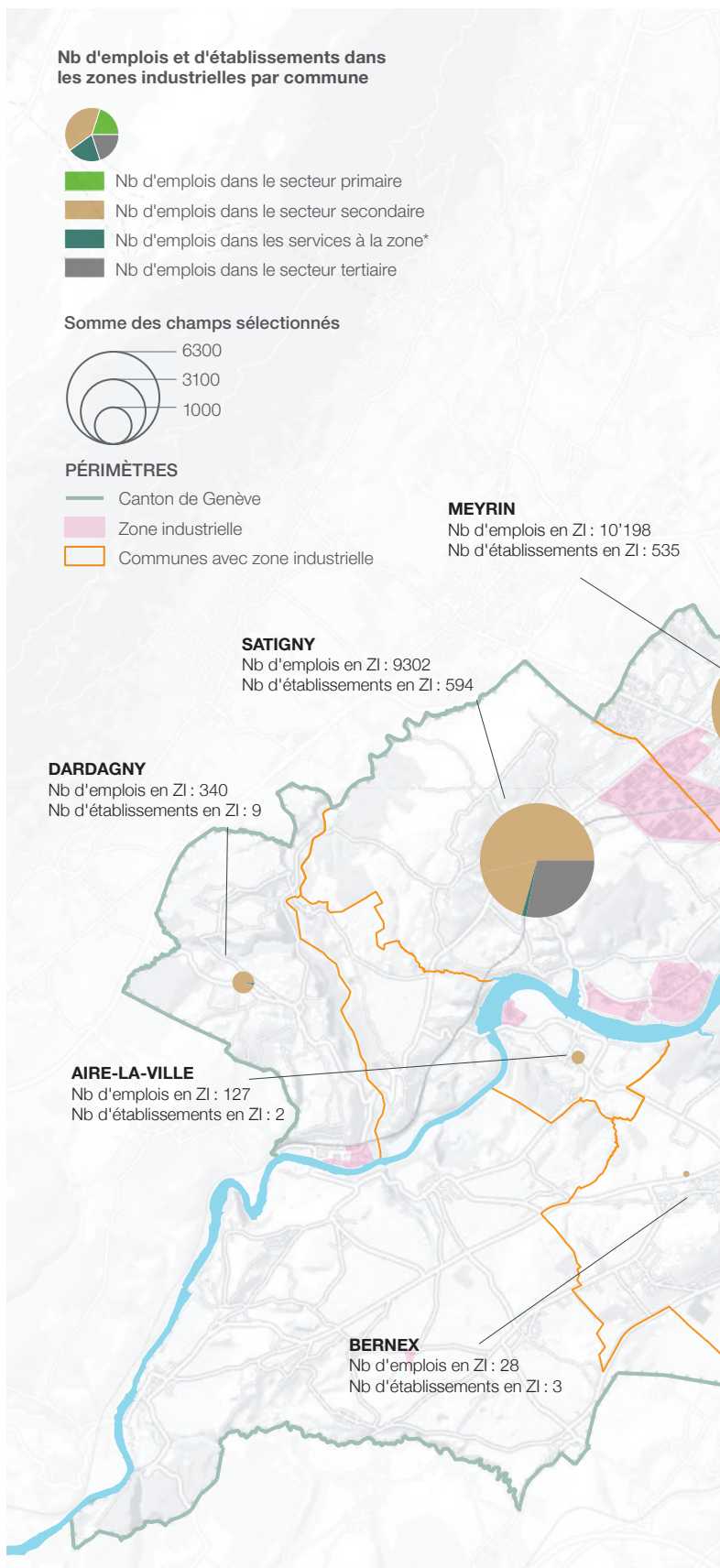
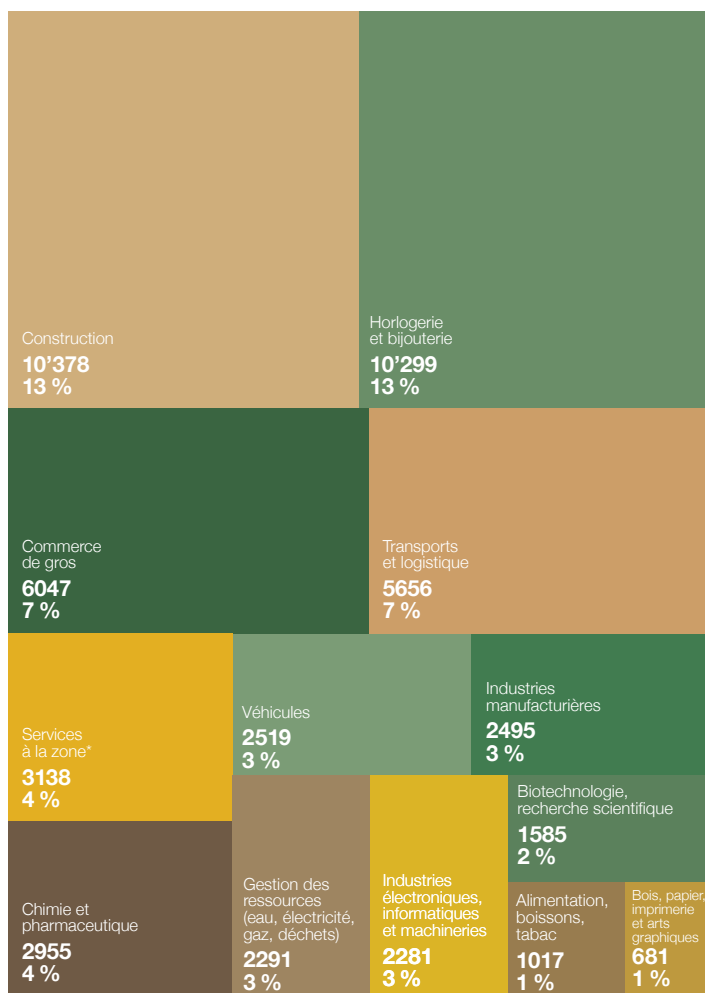
- Communication
- Organisation et outils
- Fonctionnement et animation
- Compétences et rôle des commissions
- Mobilisation des entreprises
- Sujets techniques: RZIAM, énergie, aménagement du territoire
- Mobilités (professionnelle, douce, transports en commun, accessibilité, stationnement, etc.)
- Chantiers prévus et en cours



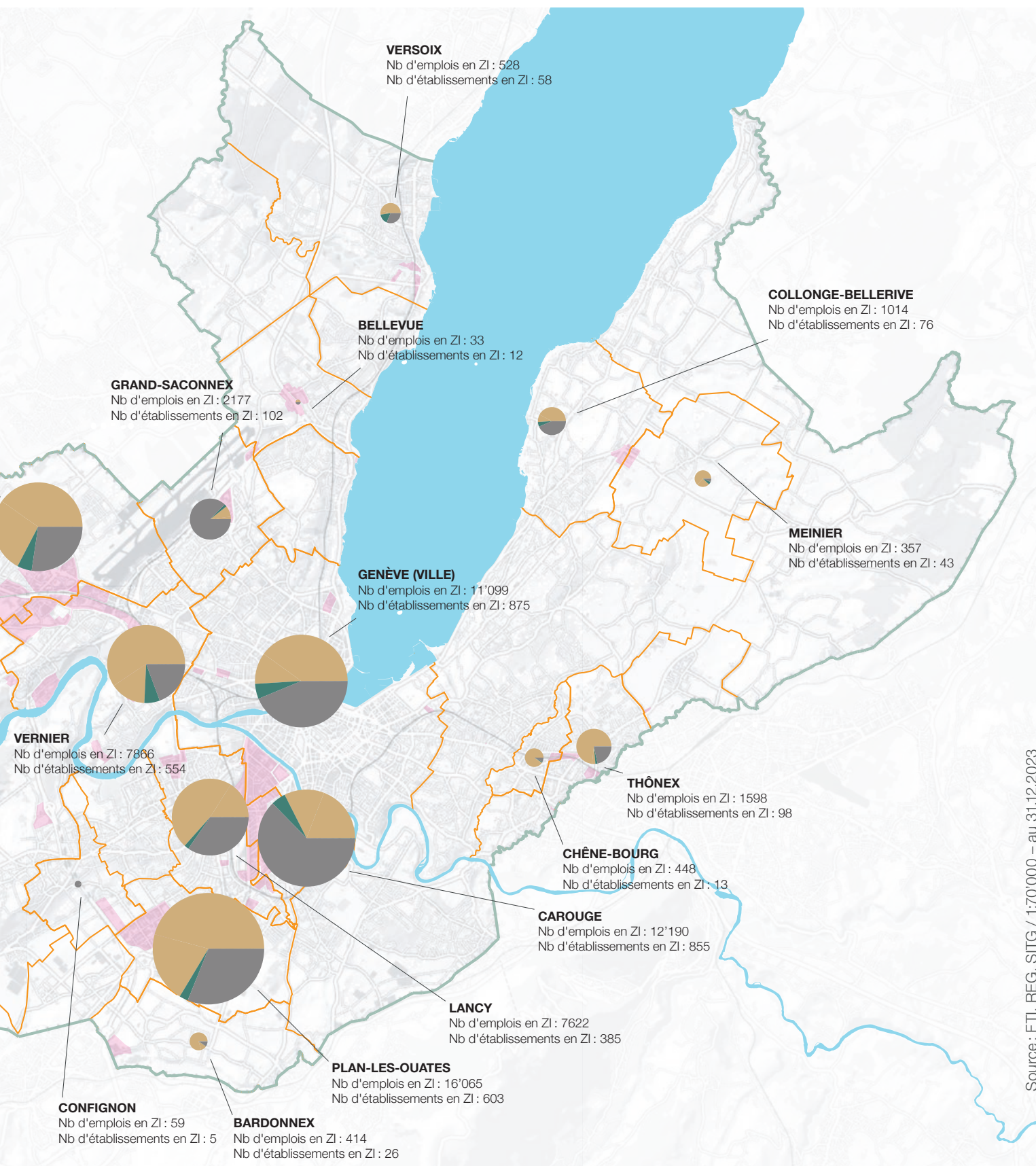
Carte des écoParcs

# Aperçu du nombre d'emplois et d'établissements par commune et par secteur d'activité dans les zones industrielles de Genève

## Nb d'emplois par secteur d'activité industriel



\*Les services à la zone comprennent les restaurants, cafés, supermarchés, salles de sport, crèches, etc. qui visent à rendre les zones industrielles plus fonctionnelles et agréables à vivre.



Source: FTI, REG, SITG / 1:70'000 – au 31.12.2023

### Nombre d'emplois et d'établissements par secteur

Secteur	Nb d'emplois	Nb d'établissements	% Emplois	% Établissements
Rhône-Arve	11'099	875	14 %	18 %
Rive droite	30'444	1867	37 %	38 %
Rive gauche	39'934	2116	49 %	44 %
Total général	81'477	4858	100 %	100 %

# Planification territoriale : image directrice et PLQ

**En partenariat avec l'Office de l'urbanisme (OU), la FTI encadre l'évolution territoriale et la planification de périmètres dédiés aux activités industrielles et artisanales. C'est le cas au cœur du PAV avec le secteur Praille-Ouest ou dans le grand projet ZIMEYSAVER avec la ZIMEYSA-Nord.**

## Praille-Ouest : PLQ en cours de réalisation

Doté depuis 2023 d'une image directrice élaborée par la Direction PAV et la FTI au terme d'un processus participatif, le secteur Praille-Ouest doit désormais faire l'objet de deux plans localisés de quartier (PLQ), l'un pour la commune de Carouge, l'autre pour Lancy. Dans ce contexte, un groupement de partenaires externes a été sélectionné sur appel d'offres pour accompagner la FTI.

Deux autres points ont également été finalisés en cours d'année. Ainsi, une étude de faisabilité pour le développement d'un pôle déchets sur le secteur a été menée. De même, la FTI s'est adjointe les compétences du bureau LESA Ingénieurs conseils pour l'accompagner dans le projet de requalification et d'optimisation du réseau ferroviaire de Praille-Ouest.

## ZIMEYSA-Nord : image directrice

Le grand projet ZIMEYSAVER, qui couvre les zones industrielles des communes de Meyrin, Satigny et Vernier, s'étend sur plus de 380 hectares. Il doit permettre de développer de véritables quartiers d'activités compétitifs pour les entreprises, agréables à vivre pour les usagers et les habitants des environs. Le potentiel est estimé à 10'000 nouveaux emplois à l'horizon 2030 répartis sur les huit périmètres qui le composent, chacun faisant l'objet d'une étude propre à son développement.

Dans ce contexte, le périmètre ZIMEYSA-Nord a été doté en 2024 d'une nouvelle image directrice, soit la première étape d'un processus visant à remplacer le PDZIA ZIMEYSA dont l'adoption remonte à 1981.

L'image directrice pose ainsi les bases des planifications futures et aborde de manière condensée l'ensemble des thématiques clés telles que l'économie, l'urbanisation, le paysage, l'environnement, le développement de la mobilité

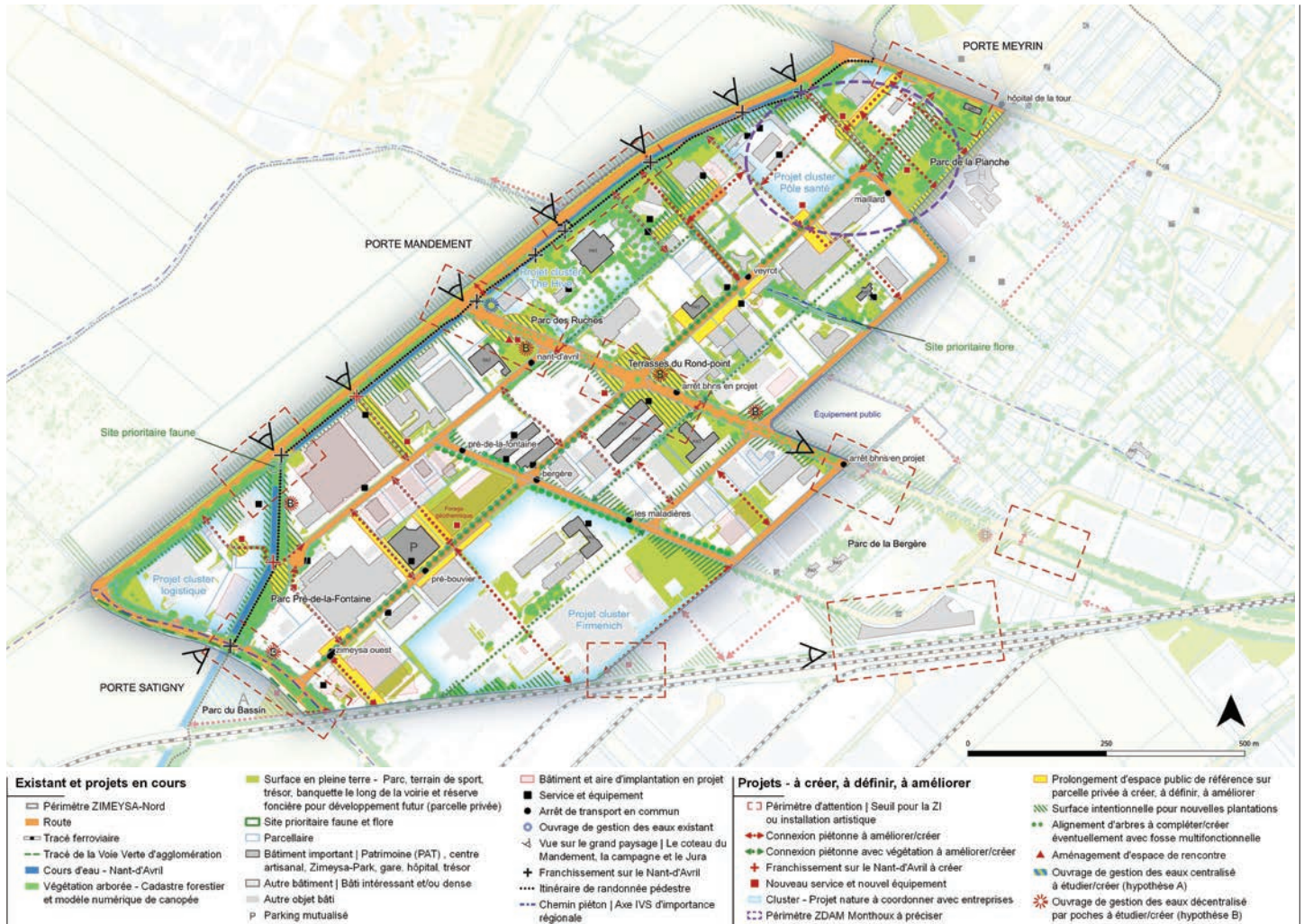
et de l'énergie. Elle a pour ambition d'identifier les enjeux et contraintes des futurs projets que sont le PDZIA ZIMEYSA NORD et le PDZDAM MONTHOUX, lequel côtoie l'Hôpital de La Tour.

Dans les grandes lignes, l'image directrice a retenu plusieurs principes de développement :

- Identifier et valoriser les axes structurants pour définir les accès et circulations dans la zone, y compris en matière de mobilités douces et en rapport avec le cours d'eau du Nant d'Avril.
- Renforcer le principe de grille industrielle sur lequel s'est développé le secteur durant le siècle passé, en cherchant à la rendre plus perméable et favoriser les mobilités douces traversant les différentes pièces urbaines.
- Divers profils d'activités apparaissent, répartis chacun par secteur qu'il s'agira de renforcer. La moitié nord est plutôt dédiée à des activités à haute valeur ajoutée, alors que la moitié sud est plutôt orientée logistique et construction, des activités nécessitant globalement une très bonne accessibilité routière.
- Enfin, l'image directrice a identifié un potentiel de bâtiments dits « repères » qui pourraient conférer une identité à chacune des portes de la zone.

Image directrice

Plan de synthèse  
ZIMEYSA-Nord ID | 2 octobre 2024



# Infrastructures et équipement

Il incombe à la FTI d'assurer l'équipement des zones industrielles et artisanales. Cette responsabilité, parfaitement intégrée à ses missions, est assumée par sa propre équipe d'ingénieurs.

38

De manière générale, ses objectifs sont d'une part la mise en œuvre et l'amélioration de l'accessibilité de ces périmètres à tous les modes de transports et, d'autre part, l'amélioration de la qualité de vie de ces zones, par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers. Des réalisations qui se font en accompagnement de la construction des voiries et des ouvrages de rétention d'eau.

Pour la période 2024-2028, le mandat inclut une aide stratégique à l'optimisation des infrastructures nécessaires au fonctionnement de Praille-Ouest, une analyse du financement (investissements et entretien futur du réseau), la coordination avec les projets connexes, la définition des périmètres de projet et du phasage ainsi que l'organisation des appels d'offre de mandataires.

## Requalifier le réseau ferroviaire du PAV

La FTI s'est adjoint les compétences d'un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) capable de la soutenir dans son projet de requalification du faisceau ferroviaire dans le PAV, à Carouge.

## Aménagements prévus dans les PDZIA

### PDZIA ZIMOGA – Les Communs 1<sup>er</sup> étape

Commune	Vernier
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	CHF 11,9 Mio
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

### PDZIA Les Cherpines 1<sup>er</sup> étape

Commune	Confignon
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	CHF 3,1 Mio
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

### PDZIA Les Rouettes 1<sup>er</sup> étape

Commune	Bernex
Nature des travaux	Aménagements routiers et assainissement
Coût	CHF 11,9 Mio
Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
Horizon de réalisation	2026

### ZIPLO: agrandissement du bassin de rétention

À proximité de la route de la Galaise et de la route de Base, la capacité du bassin de rétention des eaux pluviales a été quasiment doublée par l'ajout d'un second ouvrage enterré, réalisé en collaboration avec le bureau d'ingénieurs SGI et l'entreprise Marti SA.

Mis en service en décembre 2024, il représente un volume de 3000 m<sup>3</sup> qui s'ajoutent aux 3318 m<sup>3</sup> du premier bassin. Cet investissement de CHF 4,8 millions a été pré-financé par le Fonds d'équipement (FTE) géré par la FTI et sera remboursé via le Fonds FIA.



Bassin de rétention de la Galaise



# Pratique administrative des prix

**En sa qualité d'autorité amenée à se déterminer sur l'exercice du droit de préemption, la FTI a publié en janvier 2024 la pratique appliquée pour déterminer le caractère excessif ou non d'une transaction en ZDIA – confirmée à plusieurs reprises par les instances judiciaires compétentes – et indexer les prix de référence sur la base des variations de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), dès lors qu'ils ont été fixés il y a un certain nombre d'années.**

40

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

Il est à noter que la FTI ne dispose que du droit de solliciter du Conseil d'État l'exercice du droit de préemption pour prix excessif. Le Conseil d'État est la seule autorité décisionnelle et peut agir d'office.

## Principes

En l'absence de fixation légale des prix admissibles, la FTI estime le niveau des prix excessifs selon la logique admise par les juridictions administratives en matière d'évaluation des terrains en cas de préemption exercée par le Conseil d'État à un prix inférieur à l'acte contractuel (art. 12 al. 4 let. c-d LZIAM). Selon la jurisprudence (notamment les arrêts du Tribunal fédéral et de la Chambre administrative de la Cour de Justice), les prix de référence de CHF 150.– à CHF 180.–/m<sup>2</sup>, voire CHF 250.–/m<sup>2</sup>, étaient déterminants en ZDIA lorsque le terrain se prête à une affectation spéciale.

Cette fourchette de prix a été établie au début des années 1990. En regard de l'évolution générale des prix, elle a été revalorisée par la FTI en considérant l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), pour la porter désormais de CHF 200.– à CHF 330.–/m<sup>2</sup>.

## Paramètres d'appréciation

La fourchette de prix énoncée constitue un référentiel de principe. Dans ce cadre, l'appréciation de la valeur de chaque terrain dépend notamment des critères suivants :

- La zone d'affectation de fond sur laquelle la ZDIA a été apportée: la valeur admissible est moindre s'il s'agit d'une zone agricole qu'en cas de zone 5 (villa).
- L'équipement du terrain et du secteur dans lequel il se situe.
- L'existence d'un projet de construction autorisé sur le terrain et cédé avec ce dernier. Une valeur accrue se justifie si le projet fait l'objet d'une autorisation de construire en force.
- Les spécifications d'affectation définies par le plan et le règlement directeurs applicables au terrain considéré, voire les affectations complémentaires prévues par la loi adoptant la ZDIA. Une affectation mixte ou commerciale peut justifier d'un prix accru.
- La localisation de la ZDIA: les terrains en zone de fond 5 (villa) comportant des bâtiments de logement occupés, la valeur actuelle des bâtiments est en outre prise en considération.

## Actes notariés de vente et expertises

D'entente avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), la FTI requiert que les notaires qui instrumentent des actes d'aliénation portant sur des terrains déjà bâtis en ZDIA distinguent expressément la valeur foncière, d'une part, et la valeur des bâtiments, d'autre part.

Dans ces cas, la FTI sollicite systématiquement la production d'un rapport d'estimation immobilière établi par un expert indépendant mandaté par l'une ou l'ensemble des parties à l'acte. Ce rapport doit présenter une évaluation motivée des bâtiments et installations, déterminant en principe la valeur intrinsèque, respectivement de rendement de ces objets.



Seule la version officielle  
« Prix admissibles pour les  
terrains en zone de  
développement industriel et  
artisanal » de la FTI fait foi  
([https://www.ftige.ch/  
wp-content/uploads/2023/12/  
Pratique-administrative-FTI-prix-  
admissibles-v.15.01.2024.pdf](https://www.ftige.ch/wp-content/uploads/2023/12/Pratique-administrative-FTI-prix-admissibles-v.15.01.2024.pdf))



# Un réseau au cœur de l'écosystème

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

## Inspiration londonienne

Une partie de l'équipe FTI s'est rendue à Londres pour s'inspirer des dernières tendances en matière de bâtiments d'activités à étages et de partenariats public-privé. Ce séjour studieux avec un programme dense a été l'occasion de rencontrer des développeurs engagés dans la régénération urbaine, de découvrir des réalisations récentes dédiées aux activités artisanales mais aussi d'échanger avec les autorités de la City.

## Accueil de la délégation d'Oman

La FTI a accueilli S.E. Dr. Saleh Masan, Vice-Ministre au Commerce et à l'Industrie, rattaché au Ministère du Commerce, de l'Industrie et de la Promotion des Investissements du sultanat d'Oman et Président du Conseil d'administration de l'établissement public pour les zones industrielles à Oman. L'objectif de cette rencontre était de partager avec sa délégation l'expérience de la Fondation en matière de périmètres industriels.

## Accueil d'une délégation française

Dans le cadre d'une rencontre organisée par Business France pour le compte de la Société pour l'Encouragement de l'Industrie Nationale, la FTI a accueilli une dizaine de spécialistes de l'industrie. Des visites de sites industriels exemplaires ont ouvert la discussion sur les réponses possibles face aux problématiques de rareté du foncier, de coûts élevés et de conflit d'usages.

## Roadshow et présentation du RZIAM

Afin de promouvoir le nouveau Règlement sur les zones industrielles ou d'activités mixtes (RZIAM), la FTI a organisé un roadshow ciblé pour aller au-devant des entrepreneurs et des organismes faïtières comme la CCIG, la FER ou la CGI. Un atelier a également été organisé dans la cadre de la communauté réunie par GENIE. Cette démarche témoigne de l'intention de la FTI de mieux communiquer et de rendre plus accessibles les pratiques des zones industrielles.

## Industrie-Genève

L'association Industrie-Genève est à l'initiative de l'émission *Le Monde de Demain* diffusée sur Léman Bleu depuis 2019. Son but : promouvoir les entreprises ainsi que les acteurs de l'économie, de la recherche et de la formation qui font le dynamisme de l'industrie du canton. Outre la FTI, l'association réunit la CCIG, l'OPI, l'UIG ainsi que l'État de Genève (OCEI), Alp ICT et Pulse. *Le Monde de Demain* a célébré son 60<sup>e</sup> épisode en janvier 2025. À retrouver sur [industrie-geneve.ch](http://industrie-geneve.ch)

## Genie.ch

Animée par l'État de Genève (OCEV, OCEN et OCEI), la FTI, l'OPI et SIG, Genie.ch est une plateforme collaborative dédiée à la promotion de projets d'écologie industrielle et d'économie circulaire dans le canton. Son premier objectif est de susciter l'intérêt sur ces thématiques en relayant des actualités et en créant du contenu inédit (reportages et interviews ciblés). Par ailleurs, un second *Cahier GENIE* portant sur l'analyse de cycle de vie (ACV) a été publié en 2024. Trois ateliers ont également été organisés en cours d'année (énergie décarbonée, réemplois de matériaux, évolution des zones industrielles).

# Opérateur urbain du projet Praille Acacias Vernets (PAV)

Pour piloter et réaliser l'ambitieux projet Praille Acacias Vernets, la Direction PAV, la Fondation PAV et la FTI sont regroupées depuis 2022 selon le modèle d'opérateur urbain.

43

Cette structure favorise une approche intégrée dans la conduite des projets par les équipes de chaque entité, selon leurs attributions – une vision organisationnelle concrétisée par le partage des mêmes locaux, facilitant les échanges et les synergies.

## Premier Forum des acteurs du PAV

L'opérateur urbain du projet PAV a rassemblé plus de 350 professionnels lors du *Forum des acteurs du PAV* qui s'est tenu le 15 février 2024 au Pavillon Sicli. Placée sur le thème de la transformation des activités dans les futurs quartiers du PAV, cette première édition a réuni décideurs, urbanistes, professionnels de l'immobilier, concepteurs et représentants de collectifs pour un partage d'informations et un temps d'échanges.

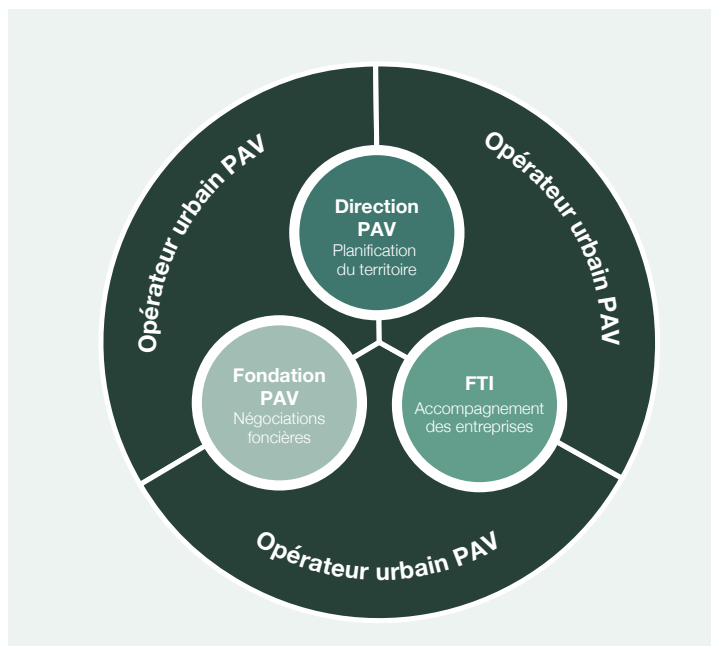
Invité de cet événement, le projet de l'île de Nantes a mis en lumière les facteurs de succès d'une transformation urbaine d'envergure. Animées par des spécialistes de projets urbains ainsi que des représentants d'acteurs publics et privés, deux tables rondes ont permis de croiser les regards portés sur le projet PAV.

## Quartiers en chantier

Réalisée avec la collaboration de l'opérateur urbain PAV ainsi que de la ville de Carouge, la première édition 2024-2026 de *Quartiers en chantier* porte sur les transformations majeures du périmètre Praille Acacias Vernets, véritable laboratoire à ciel ouvert.

*Quartiers en chantier* est un programme novateur des six hautes écoles de HES-SO Genève (HEPIA, HEG, HEAD, HEM, HEdS, HETS) qui allient leurs compétences au service de la transition des quartiers du Grand Genève. Cette initiative qui implique plus de 300 étudiants s'inscrit dans le cadre des dix ans de CITÉ, le *Centre interdisciplinaire de la HES-SO Genève pour la transition des villes et territoires*.

Le projet se concrétisera par une vaste enquête et un programme de recherche collaborative. Les connaissances accumulées au cours de cet exercice grandeur nature seront mises en discussion avec les habitants du quartier et le grand public.



Forum des acteurs du PAV 2024



[https://cite.hesge.ch/  
quartiers-en-chantier](https://cite.hesge.ch/quartiers-en-chantier)





# 03

## Finances

- 46 Bilan
- 47 Résultat net de l'exercice
- 48 Flux de trésorerie
- 49 Variation des capitaux propres



Le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels de la FTI établi par Berney Associés peut être consulté en ligne.

# Bilan

46

	2024	2023
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	647'458'695	635'960'873
Immobilisations corporelles	24'844'785	21'567'805
Immobilisations en cours de réalisation	3'712'840	8'012'974
Immobilisations incorporelles	1'278'902	480'272
Immobilisations financières	4'833'320	8'526'357
<b>Total de l'actif non circulant</b>	<b>682'128'542</b>	<b>674'548'281</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	8'664'210	6'033'771
Comptes de régularisation actifs	1'010'348	1'086'609
Liquidités et équivalents de liquidités	19'095'962	31'837'863
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>28'770'520</b>	<b>38'958'243</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>710'899'062</b>	<b>713'506'524</b>
<b>Passif</b>		
Capital statuaire	47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé	284'585'608	280'426'026
Autres éléments du résultat global (OCI)	111'137'208	113'852'645
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>443'068'750</b>	<b>441'624'605</b>
Engagements bancaires	228'076'369	222'099'619
Engagements de prévoyance	14'054'134	10'163'392
Provisions	152'575	152'575
Dettes locatives	1'707'123	1'924'445
Instruments financiers	–	1'030'852
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>243'990'201</b>	<b>235'370'883</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	18'496'747	21'241'357
Dettes locatives	217'322	204'886
Comptes de régularisation passifs	4'712'760	6'758'119
Provisions	413'282	398'589
Engagements bancaires	–	7'908'085
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>23'840'111</b>	<b>36'511'036</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>	<b>267'830'312</b>	<b>271'881'919</b>
<b>Total du passif</b>	<b>710'899'062</b>	<b>713'506'524</b>

# Résultat net de l'exercice

47

	2024	2023
Recettes locatives provenant d'immobilisations :		
– Propriété de la FTI	28'069'988	29'756'228
– Propriété de l'État de Genève	705'147	614'900
– Propriété de la Fondation PAV	10'504'646	8'371'988
<b>Total des recettes locatives</b>	<b>39'279'781</b>	<b>38'743'116</b>
Autres recettes d'exploitation :		
Honoraires de gestion	117'234	86'248
Autres recettes d'exploitation	775'714	621'617
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>40'172'729</b>	<b>39'450'981</b>
Charges de personnel	–8'612'430	–7'669'444
Charges d'exploitation	–5'157'733	–4'069'535
Charges administratives	–3'208'640	–3'600'735
<b>Total des charges</b>	<b>–16'978'803</b>	<b>–15'339'714</b>
<b>Marge brute d'exploitation</b>	<b>23'193'926</b>	<b>24'111'267</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	–815'135	–754'940
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>22'378'791</b>	<b>23'356'327</b>
Recettes financières	337'418	77'669
Charges financières	–8'557'007	–2'333'850
<b>Résultat financier</b>	<b>–8'219'589</b>	<b>–2'256'181</b>
<b>Dotation au fonds d'équipement</b>	<b>–</b>	<b>–1'000'000</b>
<b>Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>14'159'202</b>	<b>20'100'146</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	–4'785'847	–21'381'109
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>9'373'355</b>	<b>–1'280'963</b>
<b>Autres éléments du résultat global (OCI) :</b>		
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	–3'746'289	–3'569'298
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	1'030'852	–10'186'255
<b>Total des autres éléments du résultat global (OCI)</b>	<b>–2'715'437</b>	<b>–13'755'553</b>
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>6'657'918</b>	<b>–15'036'516</b>

# Flux de trésorerie

48

	2024	2023
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>6'657'918</b>	<b>-15'036'516</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	4'785'847	21'381'109
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-1'030'852	10'186'255
Variation des engagements de prévoyance	3'890'742	3'484'358
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	815'135	754'939
Variation de la provision pour débiteurs douteux	1'334'176	-259'588
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	-	98'050
Résultat d'intégration de participation	-	-325'419
Variation des provisions	14'694	67'998
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	-3'994'616	-496'390
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	-2'744'610	4'378'033
Variation des comptes de régularisation actifs	76'263	-594'988
Variation des comptes de régularisation passifs	-2'045'359	-241'154
Reclassement remboursement des dettes locatives	-	-
Résultat d'intérêts	8'219'588	2'256'179
Dotations au fonds d'équipement	-	1'000'000
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>	<b>15'978'926</b>	<b>26'652'867</b>
Acquisition d'immeubles de placement	-15'526'413	-5'828'487
Cession d'immeubles de placement	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	-1'040'795	-559'745
Cession d'immobilisations corporelles	114'076	481'113
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-332'276	-252'136
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-33'805	-2'883'800
Financements octroyés	-1'221'645	-
Financements remboursés	4'889'613	164'214
Intérêts reçus	337'419	77'587
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>	<b>-12'813'826</b>	<b>-8'801'254</b>
Nouveaux emprunts bancaires	6'000'000	128'000
Remboursement d'emprunts bancaires	-7'931'335	-233'583
Variation de la dettes locatives	-204'886	-193'804
Intérêts payés	-8'557'007	-2'333'850
Part du bénéfice net revenant à l'État (année précédente)	-5'213'772	-5'766'230
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>	<b>-15'907'000</b>	<b>-8'399'466</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>-12'741'900</b>	<b>9'452'147</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>31'837'862</b>	<b>22'385'716</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>19'095'962</b>	<b>31'837'863</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>	<b>-12'741'900</b>	<b>9'452'147</b>

# Variation des capitaux propres

49

	Capital statutaire			Résultat net cumulé					Autres éléments du résultat global (OCI)	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Résultat net de l'année	Réserve générale	Résultat net cumulé		
<b>Solde au 01.01.2023</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	35'129'585		55'944'265	11'902'780	<b>287'473'218</b>	127'608'198	462'427'350
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					55'944'265	-55'944'265		-		-
Part du résultat 2022 versé à l'État de Genève					-5'766'230			-5'766'230		-5'766'230
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						-1'280'963		-1'280'963		-1'280'963
Autres éléments du résultat global OCI:										-
Réserve de couverture selon IAS 19									-3'569'298	-3'569'298
Réserve de couverture selon IFRS 9									-10'186'255	-10'186'255
<b>Solde au 31.12.2023</b>	<b>200'000</b>	<b>47'145'934</b>	<b>47'345'934</b>	<b>35'129'585</b>	<b>234'674'623</b>	<b>-1'280'963</b>	<b>11'902'780</b>	<b>280'426'025</b>	<b>113'852'645</b>	<b>441'624'604</b>
<b>Solde au 01.01.2024</b>	<b>200'000</b>	<b>47'145'934</b>	<b>47'345'934</b>	<b>35'129'585</b>	<b>234'674'623</b>	<b>-1'280'963</b>	<b>11'902'780</b>	<b>280'426'025</b>	<b>113'852'645</b>	<b>441'624'604</b>
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					-1'280'963	1'280'963		-		-
Part du résultat 2023 versé à l'État de Genève					-5'213'772			-5'213'772		-5'213'772
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						9'373'355		9'373'355		9'373'355
Autres éléments du résultat global OCI:										-
Réserve de couverture selon IAS 19									-3'746'289	-3'746'289
Réserve de couverture selon IFRS 9									1'030'852	1'030'852
<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>200'000</b>	<b>47'145'934</b>	<b>47'345'934</b>	<b>35'129'585</b>	<b>228'179'888</b>	<b>9'373'355</b>	<b>11'902'780</b>	<b>284'585'608</b>	<b>111'137'208</b>	<b>443'068'750</b>







facilitateur d'implantation

**Fondation pour les terrains  
industriels de Genève – FTI**

Avenue de la Praille 50

CH – 1227 Carouge

+41 (0)22 342 21 60

[fti@ftige.ch](mailto:fti@ftige.ch)

[www.ftige.ch](http://www.ftige.ch)

**Impressum**

Images : FTI | Julie Masson | LR Photographie | Mateo Giraud | Olivier Riethauser

Textes : PRagmatik Communication

Graphisme : Colegram SA