



2025

Rapport d'activités

Lexique – Abréviations usuelles

COB	Convention d'objectifs
DDP	Droit distinct et permanent (Droit de superficie)
DEE	Département de l'économie, de l'emploi et de l'énergie
DPAV	Direction Praille Acacias Vernets
FPAV	Fondation Praille-Acacias-Vernets
HPE	Haute performance énergétique
LIPAD	Loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles
OU	Office de l'urbanisme
PAV	Prairie Acacias Vernets
PDZDAM	Plan directeur de la zone de développement d'activités mixtes
PDZIA	Plan directeur de zone de développement industriel et artisanal
PLQ	Plan localisé de quartier
PMZI	Projet des pôles de mobilité en zones industrielles
PPE	Propriété par étage
SBP	Surface brute de plancher
ZD2	Zone de développement 2
ZDAM	Zone de développement d'activités mixtes
ZDIA	Zone de développement industriel et artisanal
ZI	Zone industrielle
ZIA	Zone industrielle et artisanale

Sommaire



01. INSTITUTIONNEL
P. 10



02. ACTIVITÉS
P. 18



03. FINANCES
P. 42

Mission

La FTI est une institution de droit public engagée dans la planification, le développement, l'équipement et la gestion de l'ensemble des ZI du canton. Dans le cadre de sa mission de défense du tissu industriel, soutien des artisans et préservation de l'équilibre territorial, elle veille à proposer des surfaces de production à des prix compétitifs, aussi bien pour des artisans que des PME ou des groupes industriels.

Grâce à une expertise transversale, un sens du terrain et une vision systémique du territoire, elle accompagne l'implantation et le relogement des entreprises, favorisant l'émergence de projets immobiliers novateurs et durables, dans un souci de diversité économique et de qualité de vie des utilisateurs. La FTI est également chargée de mettre en œuvre les principes d'écologie industrielle et pilote la transition des zones industrielles en écoParcs.

Terrains à vocation industrielle



711,5 ha

Superficie des zones industrielles et artisanales du canton de Genève*

2,9 %

de la surface totale du canton

466 ha

Superficie dotée d'une gouvernance ecoParc

65,4 %

de la superficie des ZI dotée d'une gouvernance écoParc

29,1 km

de voies ferroviaires, dont 25,1 km propriété de la FTI

Économie des ZI



16,4 %

du PIB cantonal réalisé par les entreprises industrielles et artisanales

15,3 %

des emplois des ZI appartiennent à la catégorie d'activités « Horlogerie & Bijouterie »

437

activités exercées dans les ZI (selon classification NOGA)

3449

établissements dans les zones industrielles et artisanales du canton de Genève*

62 %

PME – PMI

38 %

Grandes entreprises

Part des emplois dans les PME-PMI par rapport aux grandes entreprises dans les zones industrielles et artisanales du canton de Genève*, recensés annuellement

61'724

emplois dans les zones industrielles et artisanales du canton de Genève*, recensés annuellement

* ZIA, ZDIA, ZDAM avec la ZD2 secteur Praille-Ouest

Finances



CHF 32,1 Mio

(-20,1 %¹)

Chiffre d'affaires

CHF 14,6 Mio

(-37,0 %¹)

Marge brute d'exploitation

CHF 311,7 Mio

(+16,4 %¹)

Capitaux étrangers

CHF 773,9 Mio

(+8,9 %¹)

Total du bilan

44 %

Ratio d'endettement (FE/Actifs immobilisés)

Gestion patrimoine FTI



15'535 m²

Acquisition de terrains

8'103 m²

Acquisition de locaux

204'769 m²

de dépôt à ciel ouvert

36

bâtiments industriels et artisanaux en propriété et 28 en gestion

201 ha

de terrains en propriété, soit 28 % de la superficie totale des ZI*

90'984 m²

de locaux artisanaux et industriels en propriété

Collaborateurs



CHF 9,3 Mio

(+8,1 %¹)

Charges de personnel

49,6

postes ETP

53

collaborateurs

* ZIA, ZDIA, ZDAM avec la ZD2 secteur Praille-Ouest

¹ Par rapport à 2024

(Sources : FTI, SITG, REG et OCSTAT)



Une politique territoriale au service des entreprises

Pouvoir installer ses activités sur un site et dans des locaux adaptés est un enjeu crucial pour une entreprise. Il est essentiel que les besoins particuliers de celles et ceux qui font la prospérité du canton soient pleinement intégrés aux différents programmes de développement du territoire genevois et de ses infrastructures. Le futur projet d'agglomération, tout comme le prochain plan directeur cantonal doivent prendre en compte les spécificités des activités économiques. Dans cette même logique, j'ai rejoint le comité de pilotage du secteur Praille Acacias Vernets pour y porter la voix des entreprises. Ces démarches font partie intégrante de la politique de soutien à l'économie et plus particulièrement de soutien à l'industrie menée par mon département et qui est notamment portée par la FTI.

À l'heure où le monde traverse une période d'incertitude inédite, où les fondements de l'économie de libre-échange tels que nous la pratiquons depuis plusieurs décennies sont remis en question, l'industrie locale reste l'un des principaux moteurs de notre prospérité, générant près de 16 % du PIB du canton et représentant 14 % des emplois. Face aux remous actuels, l'État et ses partenaires doivent être proactifs pour proposer un soutien ponctuel et adapté aux besoins spécifiques de l'industrie, notamment pour encourager l'innovation. La nouvelle stratégie économique cantonale propose plusieurs leviers pour faciliter, renforcer et diversifier l'activité industrielle dans le canton, que ce soit en termes de financement, de développement de l'écosystème et d'infrastructures.

Déjà essentiels pour le développement du tissu économique et industriel genevois, le rôle et l'expertise de la FTI vont ainsi encore gagner en importance. Savoir que les entreprises – qui font la richesse, la diversité et la prospérité de notre

canton – peuvent s'appuyer sur un partenaire d'une aussi grande qualité et fiabilité est particulièrement précieux.

Ces prochaines années, le développement du parc bâti de la Fondation, tout comme l'acquisition de nouvelles surfaces participeront pleinement au dispositif de soutien à l'activité industrielle du canton. De même, la montée en puissance des écoParcs favorisera les synergies et les collaborations entre les entreprises, encourageant ainsi l'émergence de solutions innovantes et d'opportunités commerciales, en respectant les principes de durabilité.

Le savoir-faire et le dynamisme que la FTI incarne sont un maillon fondamental de la chaîne de valeur de l'industrie genevoise. En plaçant l'aménagement du territoire au service de l'économie réelle, nous faisons le choix d'un canton qui répond aux besoins des entreprises, pour qu'elles puissent continuer à prospérer au service du bien commun.

Delphine Bachmann

Conseillère d'État



La FTI évolue dans un contexte de profonde mutation du territoire qui impacte directement les périmètres dédiés aux activités industrielles et artisanales. Le point avec le Président du Conseil et le Directeur général de la Fondation.

Le territoire genevois est en ébullition, on le voit dans le PAV, avec une incidence directe sur les activités du secteur secondaire. Dans ce contexte, quelles sont les priorités de la FTI ?

Guy Vibourel (GV) – Le secteur Praille Acaïas Vernets constitue la pierre angulaire de cette mutation et il est aujourd’hui déclassé : cela veut dire que les surfaces en zones industrielles sont désormais réduites à 712 hectares, soit un peu moins de 3 % du territoire du canton. Un tiers de ces surfaces est propriété de la FTI.

Partant de cela, les priorités de la FTI s’articulent autour de trois axes. D’abord, trouver de la place pour chaque entreprise dans un contexte de forte pression foncière. Ensuite, développer de nouveaux projets immobiliers qui répondent aux besoins des entreprises. Enfin, travailler avec les acteurs publics et privés afin d’améliorer la qualité fonctionnelle des quartiers industriels.

Sur le terrain justement, entre premier coup de pioche et bouquets de chantiers, quels projets ont marqué l’année écoulée ?

Guillaume Massard (GM) – Sur les terrains propriétés de la FTI, 2025 a en effet été très dynamique. Commençons par le chantier de la coopérative COOFIFI, aux Cherpines, lancé en août. Ce projet en droit de superficie est porté directement par les entreprises coopérantes, majoritairement issues du PAV.

Je pense aussi à l’inauguration au Lignon du premier centre cantonal de traitement et de dépollution des matériaux de chantier doté d’un accès direct au rail. C’est l’entreprise Ebiox qui a développé ce projet. Il profitera à tout le secteur de la construction.

D’autres projets développés sur la base d’un DDP méritent amplement l’attention, comme celui de Carré Immo dans la ZIBAY ou de Twin Park au Grand-Saconnex.

Derrière ce dernier projet justement, il y a une approche très innovante de la FTI dans l’attribution des droits de superficie. Pouvez-vous nous en dire plus ?

GV – Effectivement, il est question d’une première attribution de DDP par le biais d’une mise au concours. Elle concernait deux parcelles de la zone de Bois-Brûlé, au Grand-Saconnex ; le projet lauréat, destiné aux artisans et aux PME, devrait être commercialisé en propriété par étage dès 2029. Nous sommes convaincus du bien-fondé de cette pratique qui apporte transparence et équité. Un second appel d’offres sera lancé en 2026 dans la ZIMOGA.

Un autre axe de développement concerne la valorisation du parc bâti de la Fondation...

GM – Nos investissements ont fortement augmenté au cours des douze derniers mois ! Nos équipes cherchent à proposer des bâtiments durables, performants et adaptés aux besoins des entreprises. L’année 2025 nous a apporté un exemple emblématique avec la rénovation aux normes HPE d’un bâtiment mis à disposition des Ateliers Casaï, une menuiserie locale active depuis 165 ans, et de ses 60 collaborateurs.

Parlons également de l'aménagement du territoire, qui représente lui aussi une multitude de projets... Comment la FTI contribue-t-elle à la planification d'affectation des ZI ?

GM – Nous apportons notre expertise dans le cadre de projets menés en étroite collaboration avec l'Office de l'urbanisme, l'OCEI et le DEE. Le premier exemple concret est le secteur Praille-Ouest, au sein du PAV, dont la planification nous incombe, car il est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales et logistiques au service du centre-ville. Nous œuvrons également à la planification de la ZIMEYSA-Nord, avec l'émergence du *Campus Santé*.

Nous avons également la volonté de produire des données fiables concernant les entreprises et activités présentes dans les zones industrielles, en finançant des études portant sur des secteurs ciblés. Le but est de dresser un état des lieux pour orienter nos démarches, mieux comprendre le métabolisme du tissu économique local et identifier les besoins présents ou à venir.

Le mot de la fin avant de nous plonger dans la lecture de ce *Rapport d'activités* ?

GV – L'ensemble de ces projets témoigne de l'engagement constant de la FTI au service de l'économie genevoise. Je tiens à saluer chaleureusement le travail de toutes ses équipes ainsi que celui de nos nombreux partenaires publics et privés, qui rendent possibles ces réalisations et accompagnent la transformation durable des zones industrielles.

Guy Vibourel

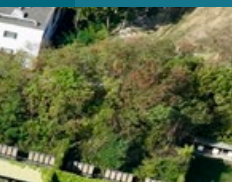
Président du Conseil de fondation

Guillaume Massard

Directeur général







01

Institutionnel

12	Conseil de fondation
13	Équipe et pôles de compétences
16	Mise en œuvre de la Convention d'objectifs 2025-2029
17	Feuille de route d'amélioration continue

Conseil de fondation au 31 décembre 2025

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

12

Trois membres nommés

par le Conseil d'État :

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 (Ve)

David Garcia (MCG)

Jeremy Gardiol (UDC)

Alexandre Grünig (LJS)

Alexandra Rys (LC)

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

Gian-Reto Agramunt, Maire de Vernier

Damien Baptiste Boccard, CA de Meyrin

Nicolas Bongard, Office cantonal
de l'économie et de l'innovation

Valérie Chausse, Office cantonal
des bâtiments

Marie-Christine Dulon, Office cantonal
du logement et de la planification foncière

Raffaele Fraomene, CA de Carouge

Corinne Gachet Creffield, CA de Lancy

Alfonso Gomez, Maire de Genève

Anne Revaclier, CA de Satigny

Mario Rodriguez, CA de Plan-les-Ouates

Bureau (six membres) :

Guy Vibourel

Juan-Carlos Torres

Nicolas Bongard

Ekaterina Dimitrova

Anne Revaclier

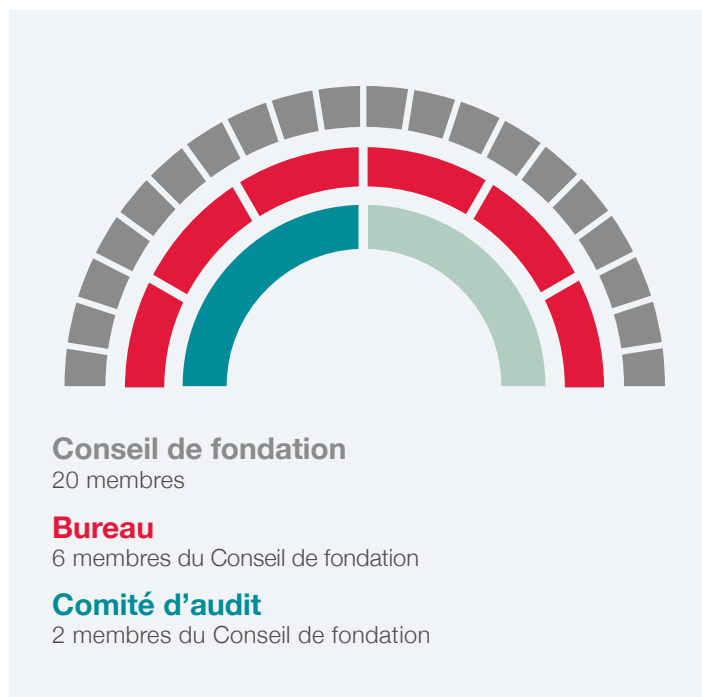
Alexandra Rys

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, membre

Réunions en 2025 :

Conseil de fondation : 4

Bureau : 7

Comité d'audit : 2

Équipe et pôles de compétences

La FTI comptait 53 collaborateurs et collaboratrices au 31 décembre 2025, dont un apprenti. Ils représentent 49,6 postes de travail en équivalents temps plein, répartis entre la direction et quatre pôles d'activités. Cette organisation assure une gestion transversale et multidisciplinaire des missions et projets.

13

Directeur général



Guillaume Massard

Directeurs des pôles



Astrid Etienne
Pôle Aménagement



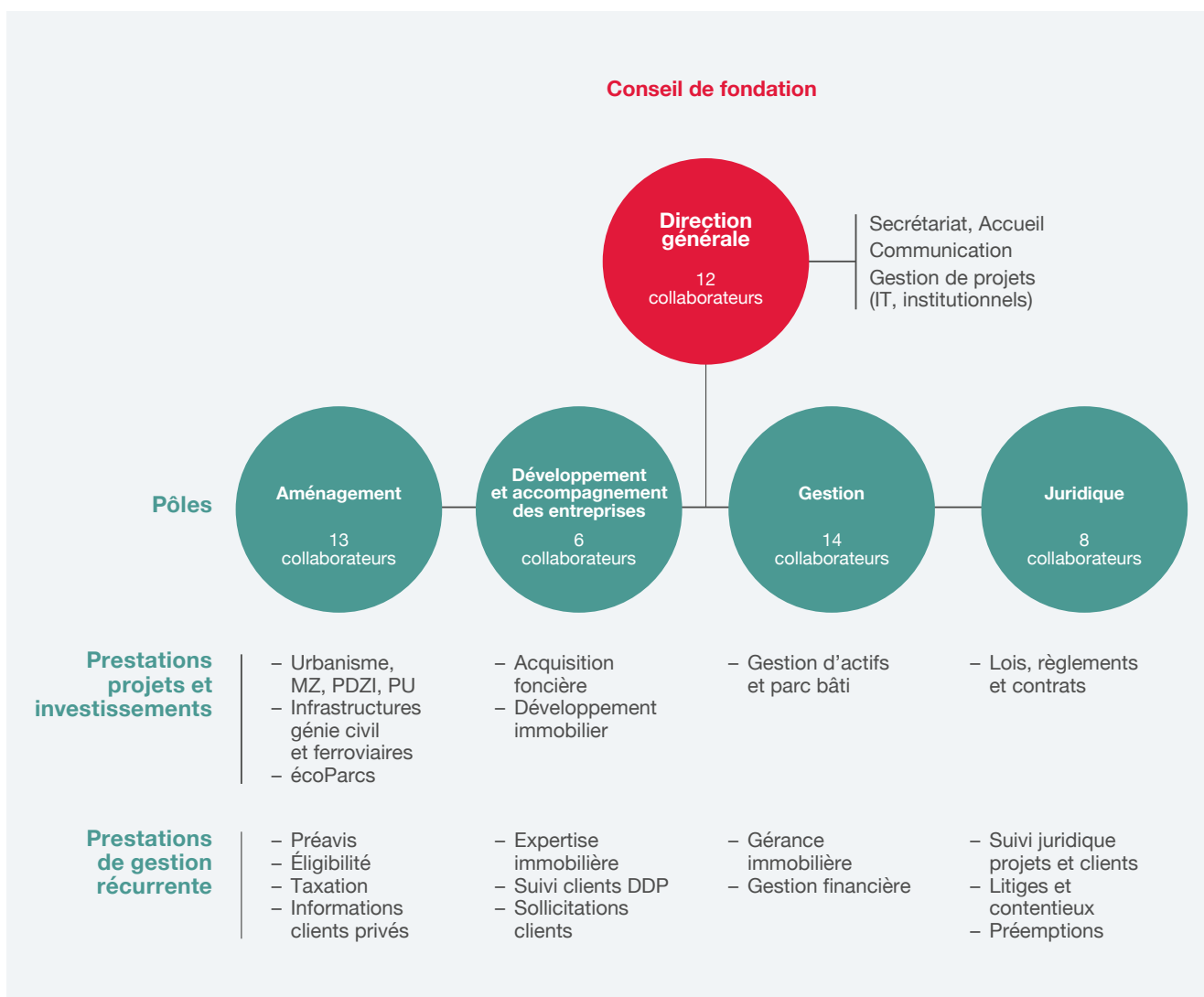
Rui Ferreira
Pôle Développement



Juan Garda
Pôle Gestion



Nicolas Monnier
Pôle Juridique



Chaque année, de nouveaux visages et de nouveaux talents apparaissent au sein des équipes de la FTI. Portraits succincts de deux collaboratrices qui ont rejoint la Fondation en 2025.

14

Astrid Etienne, Directrice du pôle Aménagement

Quelles ont été vos premières impressions en rejoignant la FTI? Qu'y avez-vous découvert?

Tout était nouveau! Je voulais sortir de ma zone de confort après dix années au service des CFF, en tant que responsable de projets dans le canton de Vaud. Si mon expertise se rapporte bien sûr à l'architecture et l'urbanisme, j'ai trouvé à la FTI un contexte inédit, dans un autre canton, avec une nouvelle équipe. Comme on dit, j'ai été surprise en bien! Et j'ai su rapidement que j'avais fait le bon choix...

Quelle est votre mission et quelles sont vos priorités?

Le pôle Aménagement regroupe plusieurs métiers... Des urbanistes interviennent sur la planification, très en amont des projets. Ensuite, des

ingénieurs civils sont en charge des infrastructures. À cela s'ajoutent l'entretien de notre réseau ferroviaire ainsi que la mise en œuvre des éco-Parcs. Mon rôle, c'est de piloter cette équipe multidisciplinaire, multitâche et très talentueuse.

Qu'est-ce que votre parcours peut amener à la FTI?

Une grande partie de mon parcours est liée au ferroviaire, mais mon premier métier est architecte militaire. J'ai servi dans les troupes de génie, en tant que démineuse; cela m'a permis de beaucoup voyager avant de poursuivre ma carrière en Suisse mais aussi de donner une place prépondérante au travail d'équipe. C'est ce regard, peut-être différent, que j'apporte. Sans oublier une certaine énergie que je cherche à partager.



Astrid Etienne

Véronique Gaudet, Responsable des Systèmes d'informations

Quelles ont été vos premières impressions en rejoignant la FTI? Qu'y avez-vous découvert?

Une multitude de métiers et de profils, mais aussi de belles synergies. J'ai trouvé des points communs avec les TPG, où je travaillais sur les prestations à la clientèle et la digitalisation des métiers – sans oublier les besoins IT durant la crise COVID. L'écosystème et les enjeux sont identiques: notre mission est de faciliter le quotidien des Genevois.

Quelle est votre mission et quelles sont vos priorités?

Aujourd'hui plus que jamais, les cyber-risques sont un sujet central. Quant aux échéances à venir, un premier enjeu sera de nous conformer à l'évolution de la LIPAD, mais nous sommes

d'ores et déjà prêts. Le second point concerne le développement du portail d'e-formation. Enfin, et c'est un projet qui me tient à cœur, je souhaite développer le *green IT* en visant le label *Numérique responsable*.

Qu'est-ce que votre parcours peut amener à la FTI?

Je dirais la capacité à suivre plusieurs dossiers en parallèle, en différenciant ce qui peut être fait et ce qui mérite d'être fait. Sur un plan plus technique j'ai travaillé sur la digitalisation des processus d'achat aux TPG. J'en ai tiré des règles de simplification incontournables. Quant à mes activités de professeur de judo, elles m'apportent une attitude bienveillante – c'est ce que j'appelle mon « kimono intérieur ».



Véronique Gaudet



Mise en œuvre de la Convention d'objectifs 2025-2029

Mise à jour tous les cinq ans et adoptée en 2024, la *Convention d'objectifs (COB)* liant le Conseil d'État et la FTI établit les priorités stratégiques de la Fondation ainsi que les moyens à mettre en œuvre, conformément aux orientations définies par le Canton.

16

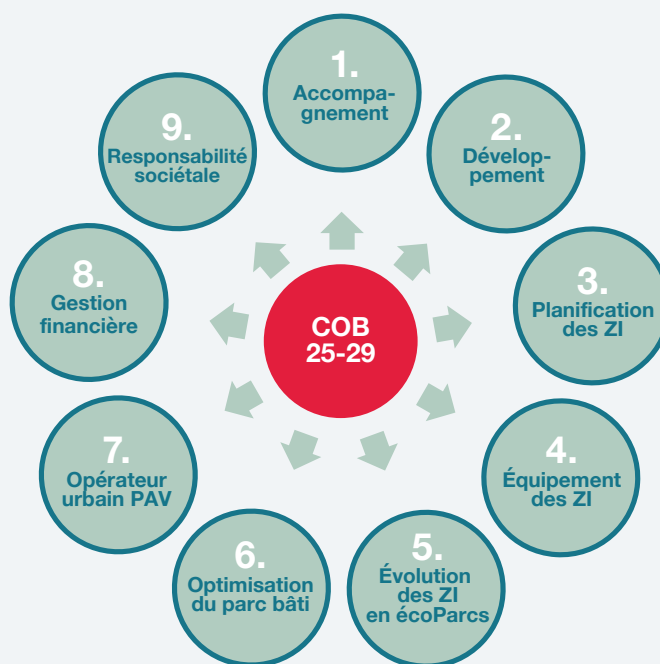
En fixant des objectifs de travail ainsi que les principaux indicateurs de vérification, la COB permet au département de tutelle et au Conseil de fondation de suivre l'évolution des missions et des prestations de la FTI. Pour son Comité de direction, elle indique les moyens à mettre en œuvre.

Favoriser l'installation des entreprises

L'installation durable des entreprises est l'épine dorsale de la *COB 2025-2029*, établie au terme d'un processus de co-construction déployé sur près d'une année. Au travers de son implémentation, elle vise à mettre à disposition des entreprises éligibles - des artisans aux PME en passant par les grands groupes industriels - une offre foncière et des SBP en suffisance dans les zones à vocation industrielle et artisanale. L'atteinte de cet objectif s'appuie notamment sur la densification et le renforcement des mutualisations.

La COB revient également sur la valorisation et le renforcement de l'attractivité des ZI, notamment en mettant l'accent sur la réalisation des équipements nécessaires pour répondre aux enjeux de mobilité.

Axes forts de la COB 2025-2029



1. **Répondre aux besoins et accompagner** l'évolution des entreprises actives dans les ZI mais aussi de celles qui souhaitent s'y installer.
2. **Acquérir** 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** de l'affectation des zones industrielles (PDZI, PLQ, etc.).
4. **Développer l'équipement** des zones industrielles, en phase avec le développement des affectations et 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 secteur **Praille Acacias Vernets** 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.

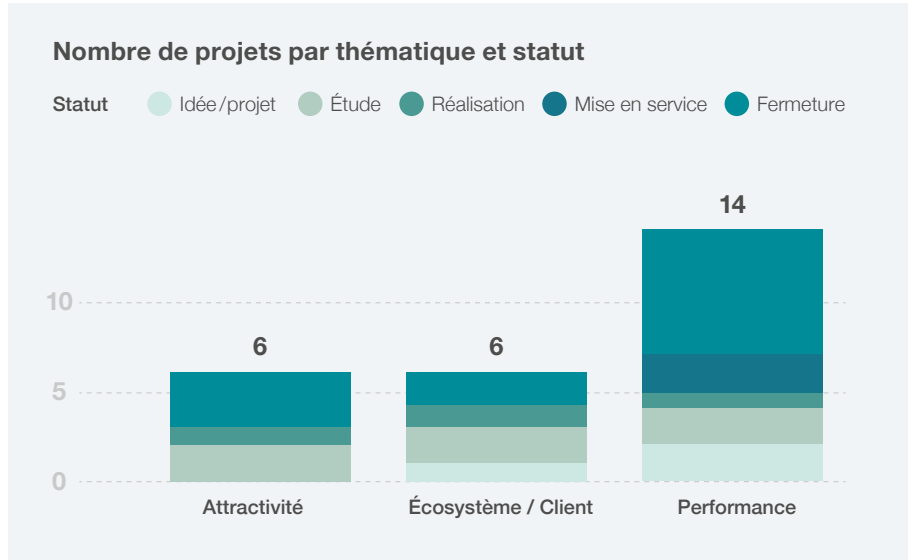
Feuille de route d'amélioration continue

Ce portefeuille de projets transversaux et stratégiques succède à la *Feuille de route de transformation* afin de rester en cohérence avec la nouvelle *Convention d'objectifs*.

Sur les 26 projets inscrits sur la *Feuille de route* depuis 2020, douze ont d'ores et déjà été réalisés. Parmi eux figurent des enjeux d'envergure comme la mise au point du RZIAM, le lancement de la stratégie écoParc ou encore la refonte du système de contrôle interne. De manière schématique, ils se réfèrent à trois axes clés :

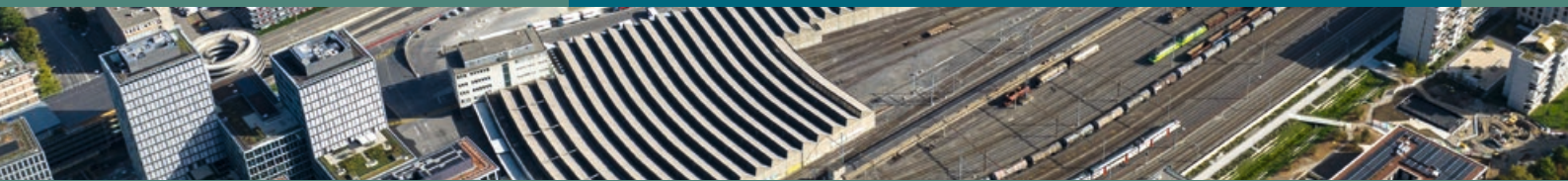
- Améliorer l'attractivité et la durabilité des zones industrielles.
- Faire de la FTI la référence de l'écosystème industriel et artisanal ainsi que de l'accompagnement des entreprises.
- Développer une FTI structurée et performante.

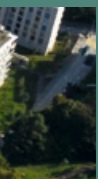
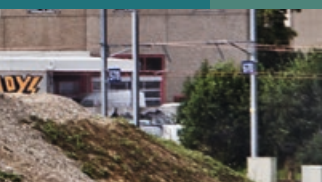
Avancement global au 31.12.2025 : 71 %



Carte des processus







02

Activités

20	Temps forts 2025
24	Accompagner
25	Développer
32	Gérer et valoriser
34	Planifier
36	Équiper
38	Pérenniser
40	Connecter

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.

20

- 
- A vertical timeline on a light blue background, with a central vertical line and red circular markers for each month. The months are listed on the left, and the corresponding events are listed on the right.
- Février 2025** ● Deuxième édition du *Forum des acteurs du PAV*, dans le cadre de l'Opérateur urbain du projet Praille Acacias Vernets (p.24)
 - Avril 2025** ● Partenariat avec la HEG: programme *Territoire en recherche* (p.40)
 - Mai 2025** ● Validation du rapport final de l'étude « Rive gauche » par le Conseil d'État (p.26)
 - Juin 2025** ● Deuxième édition des *Matinales des entreprises* (p.24)
Résultat de la mise au concours d'un DDP dans la ZDIA de Bois-Brûlé (p.21)
 - Août 2025** ● Pose de la première pierre de la coopérative industrielle COOFIFI (p.23)
 - Septembre 2025** ● Anniversaire - 10 ans de la plateforme GENIE (p.40)
 - Octobre 2025** ● Inauguration du nouveau bâtiment des Ateliers Casai (p.23)
Quatrième édition de la rencontre annuelle *FTI Invite* (p.40) et remise des prix du *DÉFI'25* (p.41)
Inauguration de l'Eco-plateforme-Lignon (EPL) (p.22)
Démarrage du projet des pôles de mobilité en ZI (p.38)
 - Novembre 2025** ● Troisième édition des *Matinales des entreprises* (p.24)
Deuxième édition de la *Rencontre annuelle des commissions écoParcs* (p.39)
Premiers résultats de l'étude sur les secteurs *Pétroliers* et *PAV élargi* (p.27)

Mise au concours de DDP: de l'exception à la règle

En 2025, la FTI a innové avec la première attribution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) issue d'une mise au concours. Ce «pilote», qui concerne deux parcelles de la ZDIA de Bois-Brûlé au Grand-Saconnex (7380 m² au total), s'est révélé très concluant.

21

Cette pratique appelée à devenir courante se justifie par la nécessité d'accélérer le renouvellement du tissu bâti industriel et artisanal. Dans ce contexte, les investisseurs privés ont un rôle important à jouer: c'est justement à eux que s'adresse ce type d'appel à projets d'un genre nouveau.

Les critères d'attribution privilégient les compétences et les références des investisseurs, la qualité de l'avant-projet présenté ainsi que les conditions financières et la stratégie de commercialisation. Les caractéristiques du bâtiment doivent privilégier la fonctionnalité et son adéquation aux besoins des entreprises.

Le projet Twin Park

Lancé en décembre 2024, l'appel à projets concernant Bois-Brûlé a remporté un succès certain puisque quatre dossiers de qualité ont été déposés en mai 2025. Au terme de la procédure d'évaluation, le projet Twin Park porté par les entreprises Concordo, Induni et FdMP Architectes a été désigné lauréat. Il prévoit un bâtiment d'environ 9000 m² destiné à des ateliers artisanaux en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (accessible par une rampe pour camionnettes), répartis en 28 lots proposés en PPE (de 172 à 428 m²).

Pensé comme un site artisanal et industriel nouvelle génération, Twin Park se distingue par des surfaces flexibles et accessibles, une approche durable et responsable, en cohérence avec le territoire et au service du tissu économique local.

Implication de la FTI

La FTI demeurera impliquée dans le processus de commercialisation dès la signature de la promesse de DDP (réunions de suivi trimestrielles, mécanisme de validation des réservations de lots PPE). Le relogement d'entreprises du PAV sera par ailleurs favorisé.

La livraison et la mise en exploitation du bâtiment est prévue pour le premier semestre 2029, sachant que la parcelle est actuellement louée; des démarches sont en cours pour reloger l'entreprise concernée avant le terme de son bail.

Un second concours en 2026

Fort de cette première procédure menée à bien avec succès, la FTI prévoit de mettre en concurrence l'attribution d'un autre DDP dès 2026, dans la ZDIA de Mouille-Galand.



Image de synthèse Twin Park

Eco-plateforme-Lignon: un tournant pour la gestion des matériaux de chantier

Inaugurée fin octobre dans la ZIA du Lignon, l'Eco-plateforme-Lignon (EPL) marque une étape majeure pour la transition écologique du secteur de la construction genevois. Cette infrastructure avant-gardiste est le premier centre cantonal de traitement et de dépollution des matériaux de chantier doté d'un accès rail-route sécurisé.

22

L'EPL a été développée par Ebiox SA, société du groupe Eberhard experte en revalorisation des déchets issus de la construction. Sur près de 10'000 m², sa capacité de traitement devrait atteindre annuellement 75'000 à 130'000 tonnes de gravats :

- Une première halle permet à Ecosor SA de traiter des déchets contaminés sensibles comme les PFAS.
- La seconde, dédiée aux matériaux faiblement pollués, est exploitée par Grisoni-Zaugg SA.

Maîtrise des nuisances

Grâce à sa fosse de déchargement et à sa connexion directe au réseau ferré, la plateforme peut réceptionner et expédier les matériaux par train, diminuant le recours aux transports routiers.

Toutes les opérations se déroulent en intérieur afin de limiter bruit, poussières et odeurs. Dotée d'un système de traitement d'air spécifique, la halle réservée aux matériaux fortement pollués peut quant à elle être entièrement fermée. Cette rigueur a mené à l'obtention de toutes les autorisations cantonales, également pour la réception des polluants volatils ou persistants.

Un projet rendu possible par la FTI

Le projet a pu voir le jour grâce à la FTI, propriétaire de la parcelle sur laquelle est implantée l'éco-plateforme mais aussi du réseau de voies ferrées de la ZIA du Lignon. Après une étude de viabilité, la Fondation a octroyé à Ebiox SA un droit de superficie, dans le cadre de sa mission de soutien à la réindustrialisation durable et à la mutualisation des infrastructures logistiques du canton.

Bâtie sur un sol étanche, la plateforme a été construite avec du béton circulaire de type zirkulit® - caractérisé par une empreinte carbone minimale et un taux d'au moins 85 % de matière recyclée - ainsi qu'une charpente portant le Label Bois Suisse. La FTI a créé un consortium avec SIG pour financer l'installation photovoltaïque en toiture : 5000 m² de panneaux produiront une partie de l'électricité du site. Plus de 1000 m² de surfaces naturelles ont aussi été aménagées.



Eco-plateforme-Lignon

Nouvelle ère pour les Ateliers Casai

Spécialistes du bois, les Ateliers Casai et leurs 60 collaborateurs ont inauguré début octobre un nouvel outil de production à Vernier, dans un bâtiment propriété de la FTI. Cet emménagement marque également les 165 ans de l'entreprise.

Après 65 années passées à Lancy, l'entreprise dispose désormais de 1100 m² pour accompagner sa croissance dans un bâtiment certifié HPE, autonome pour la production de chaleur grâce à un système à pellets. « Les travaux de rénovation entrepris par la FTI montrent clairement la voie à suivre pour un parc immobilier industriel responsable et tourné vers l'avenir », précise Marvin Mustis, Responsable de travaux bâtiments à la FTI.

Tradition et innovation

Depuis 1860, les Ateliers Casai ont contribué à des ouvrages emblématiques. L'entreprise n'utilise que du bois suisse et assume pleinement son virage vers l'innovation durable et technologique. Lors de l'inauguration, le robot *Invictus* a d'ailleurs

fait parler de lui. Dévolu à la taille de charpentes, il est capable de travailler selon six axes et réalise des pièces complexes avec une précision inédite.



Ateliers Casai à la ZIMOGA

23

Coopérative COOFIFI: premier coup de pioche

Le chantier de COOFIFI a été lancé le 26 août au cœur de l'écoParc des Cherpines, à Confignon. Cette coopérative immobilière d'utilité publique, unique en son genre, réunira dès 2027 une dizaine d'entreprises - dont une grande partie est issue du PAV. Elle offrira des surfaces adaptées et abordables dans un canton où ces espaces manquent.

Le projet, né du déménagement à venir de la menuiserie Barro & Cie SA (actuellement à Carouge), a été rendu possible grâce au soutien de la FTI. Pensée pour mutualiser ressources, services et infrastructures, COOFIFI s'inscrit dans la vision de l'écoParc qui favorise les collaborations interentreprises, une gouvernance partagée et l'optimisation énergétique.

Grâce à un montage financier novateur – parts sociales, prêt bancaire et cautionnement de 25 % de ce dernier par la FTI – les loyers resteront accessibles (dès CHF 160.-/m²/an). Tous les espaces sont déjà réservés, preuve des attentes suscitées par ce modèle inédit.

Un bâtiment durable et modulable

Avec près de 24'000 m² sur six niveaux, dont trois halles de plus de 4000 m² avec une hauteur de six mètres, le bâtiment se distingue par

son architecture rationnelle, sa modularité et son orientation résolument durable.

Il s'appuie sur des solutions énergétiques locales, comme une centrale solaire de 3600 m², la valorisation des déchets de bois et une gestion intelligente des eaux. Les façades modulaires recouvertes d'un lamage de bois assurent une protection solaire et phonique, tout en conservant une vue sur l'extérieur et un apport de lumière naturelle. Pour ne pas alourdir le bâtiment en raison du sol argileux, des solutions ont été trouvées en recourant à des dalles affinées (-30 % de béton et d'acier) et au bois.

Pourquoi COOFIFI ? Ce nom est formé à partir de « coopérative » et du surnom du grand-père de l'ancien propriétaire de la parcelle - son souvenir se perpétuera à travers l'identité du lieu.

Les entreprises coopératrices:
Barro & Cie SA,
Duraffourd & Fils SA,
MS Services SA,
Caragnano & Cie SA,
Menuiserie Jobo SA,
C:Lynk creative network Sàrl,
Vallotto & Cie,
Genecand Traiteur SA,
Vulliez Electricité SA,
Bertolit SA et
la Commune de Confignon.

Faciliter les implantations en leur donnant du sens

En tant qu'interlocuteur privilégié des entreprises, les compétences de la FTI vont au-delà de la dimension foncière : en multipliant les pistes de réflexion, elle apporte une réelle plus-value à tout projet d'implantation, de développement ou de relogement.

24

La FTI agit en premier lieu comme une plateforme immobilière. Les entreprises industrielles et artisanales peuvent consulter son site (www.ftige.ch/property), qui centralise également les offres issues d'acteurs privés, où s'adresser à elle en décrivant leurs besoins spécifiques.

Ensuite, la FTI peut développer un accompagnement sur mesure afin que l'entreprise se projette dans son futur environnement de travail en intégrant des solutions novatrices. Cette démarche est menée en cherchant à promouvoir les principes de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire.

L'accompagnement de la transformation du secteur PAV constitue un axe majeur de développement. Dans son rôle de facilitateur, la FTI se doit d'accompagner les entreprises dans leurs projets de relocalisation et de concevoir avec elles des montages immobiliers répondant à leurs besoins.



Matinales des entreprises

Matinale des entreprises,
juin 2025

Deux *Matinales des entreprises* ont été organisées en cours d'année, réunissant entreprises du PAV, professionnels de l'immobilier et équipes de la FTI. Objectifs : partager et recueillir des informations concrètes liées aux besoins de relocalisation et informer des solutions existantes.

Des retours d'expérience comme celui de Clim Diffusion, hôte de l'édition de juin, donnent une dimension concrète à ces rendez-vous. Spécialiste de la climatisation, des pompes à chaleur, des systèmes de réfrigération et ventilation, l'entreprise était appelée à quitter ses locaux (avenue de la Praille). Yves Mercier, Directeur commercial, résume la situation : « Déplacer un magasin sans perdre en qualité de service est un beau défi. La FTI nous a proposé différents sites et nous avons eu la chance de trouver un lieu proche de l'existant répondant à nos impératifs. La collaboration a été excellente pour adapter les lieux à nos exigences métier. Une fois les budgets acceptés, le suivi des travaux et le respect des délais ont été assumés par la FTI ». Clim Diffusion est désormais installé au Grand-Lancy (en face du Centre commercial La Praille). Son magasin de 600 m² en rez-de-chaussée offre un accès clients privilégié.

Forum des acteurs du PAV – 2^e édition

À l'initiative de l'Opérateur urbain PAV (FPAV, DPAV et FTI), plus de 400 professionnels ont participé le 13 février 2025 à la seconde édition du *Forum des acteurs du PAV* - l'opportunité d'impulser une dynamique de co-construction autour des appels à projets et concours d'architecture à venir. Cette journée d'échanges a souligné l'importance de mobiliser toutes les compétences disponibles ainsi que d'anticiper les défis urbanistiques, économiques et environnementaux.

Dans ce contexte, un espace de rencontres proposé par la FTI a permis aux entreprises du PAV en recherche de locaux et aux professionnels de l'immobilier industriel de dialoguer.



Pour plus d'information :
www.ftige.ch/property

Un dynamisme ancré dans le territoire

Il y a toujours du nouveau dans les zones industrielles genevoises et chaque année est marquée par le lancement ou l'aboutissement de nouveaux projets. En 2025, la ZIBAY se révèle emblématique de ce dynamisme.

25

Au Bois-de-Bay, le bâtiment des entreprises Mathez SA (entreprise de construction) et Friderici Spécial SA (société de transport) est terminé. Ce projet exploite au mieux les volumes, intégrant à la fois des locaux administratifs, des rayonnages industriels sur plusieurs niveaux et un portique de levage.

Outre le gain lié à la mutualisation et au partage des surfaces, le bâtiment répond aux critères HPE.

À proximité, le projet de Carré Immo est très avancé. Au bénéfice de deux DDP octroyés par la FTI (sur une parcelle de plus de 13'500 m²), il prévoit notamment au rez-de-chaussée une plateforme destinée aux activités logistiques lourdes, avec un stationnement, un atelier mécanique et une station de lavage. Cette première étape a été livrée à la fin 2025.

Au premier niveau, une dalle de 6275 m², accessible aux véhicules de 3,5 tonnes, accueillera SquareBox, un bâtiment de 28 ateliers destinés à héberger et soutenir des PME du canton, offrant des espaces modulables et adaptés aux besoins variés des petites et moyennes entreprises locales. Cette deuxième étape sera livrée au deuxième trimestre 2026.

Extension du microgrid

Ces deux constructions permettront une extension majeure du micro-réseau de production photovoltaïque de la ZIBAY - dont la pierre angulaire est la centrale solaire inaugurée en 2021 par la FTI et les SIG. Cette installation produit près de 1,4 GWh d'électricité par an grâce à quelque 6500 m² de panneaux solaires installés sur le bâtiment de la société Varia Swiss Realtech Properties SA.

Induni: promesse de DDP

Depuis de nombreuses années, Induni & Cie SA est implantée dans la ZIBAY sur une parcelle de près de 8000 m² propriété de la FTI. Cherchant à développer le site, l'entreprise de construction a élaboré un projet qui améliorera les conditions de travail des collaborateurs, optimisera l'entreposage, créera des ateliers et des locaux administratifs. Il permettra par ailleurs de mettre en œuvre les mesures de protection des berges du Rhône.

Afin de pérenniser l'investissement prévu par Induni, une discussion a été engagée avec la FTI pour aboutir à une promesse de droit de superficie.



Bâtiment de Mathez SA et Friderici Spécial SA



Vue aérienne du projet Carré Immo

Études économiques : d'une rive à l'autre

Produire des données afin de soutenir une planification cohérente des périmètres d'activités industrielles : la FTI finance des études d'experts pour documenter les atouts et besoins de zones appelées à évoluer.

26

Étude « rive gauche »

En collaboration avec l'OCEI et l'OU, la FTI a mandaté une étude visant à documenter les enjeux liés aux activités économiques de la région entre Arve et Lac. Réalisée en 2024 et remise au début 2025, son ambition est de donner une image claire du potentiel et des besoins du secteur. De fait, elle poursuit quatre objectifs :

- Répondre à la demande en surfaces des entreprises.
- Saisir les enjeux d'implantation.
- Trouver des solutions innovantes pour réduire l'empreinte foncière.
- Contribuer à la révision du *Plan Directeur Cantonal 2050*.

Des déséquilibres patents

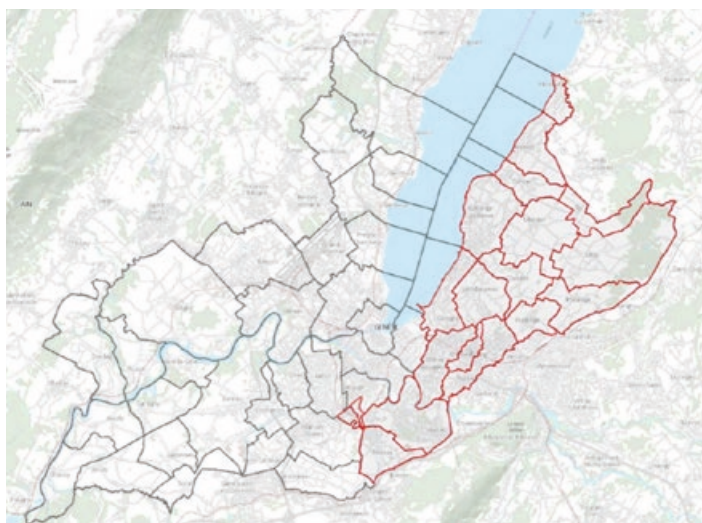
Si le périmètre étudié représente un tiers du territoire cantonal, il n'héberge que 12 % des entreprises genevoises du secteur secondaire. Par ailleurs, près de 180 implantations non conformes ont été relevées en zone agricole ou de verdure.

Environ 790 entreprises y sont recensées (pour la plupart des micro-entreprises), majoritairement orientées vers les services à la population et une clientèle de proximité.

Analyse des besoins en surfaces

Le périmètre se caractérise par l'inadéquation de l'offre et de la demande : les recherches des entreprises ne sont pas satisfaites alors que des surfaces disponibles ne trouvent pas preneur car elles se révèlent inadaptées. Il en découle des déplacements induits notamment par le manque de dépôts, de locaux artisanaux et de parkings professionnels.

L'analyse établit que trois secteurs d'activités représentent à eux seuls trois quarts des besoins en surfaces : l'industrie de traitement des matériaux, la construction (grandes entreprises) et la logistique (qui ont par définition des besoins de stockage de véhicules importants).



Périmètre de l'étude en rouge

La version finale du rapport, validée par le Conseil d'État en mai 2025, a été progressivement partagée avec les services concernés et les représentants de l'économie. Elle sera restituée aux communes au cours du premier semestre 2026. En parallèle, la FTI a utilisé les résultats de l'étude dans le cadre de démarches opérationnelles ; en coordination avec l'OU, ils seront intégrés au *Plan directeur Cantonal*.

Nouvelle étude sur deux secteurs en mutation

Une étude démarrée mi-2025 se penche sur deux secteurs situés dans la première couronne urbaine et engagés dans une transformation importante. Le premier, appelé *secteur des Pétroliers élargi*, couvre une partie de Vernier et du Petit-Saconnex en incluant les zones d'activités de la Renfile, du Bois de la Grille, des Tuileries, du Lignon, des Charmilles et d'Aire. Le second concerne le PAV au sens strict auquel est ajouté le territoire de la commune de Lancy et la ZIA Le Sapay pour devenir le secteur *PAV élargi*.

27

À la fois diagnostic et exercice prospectif, l'étude cherche à cartographier la diversité des activités économiques, évaluer leurs fonctions et utilités dans l'écosystème local et cantonal, donner accès à des données pertinentes mais aussi étudier la création d'un observatoire accessible en ligne.

La mise en valeur des analyses produites est prévue pour le premier semestre 2026. Elles s'appuient sur une palette d'indicateurs, à même d'objectiver la lecture critique d'enjeux tels que ...

- La structure du tissu économique.
- Les compétences professionnelles dans les entreprises et la productivité des activités.
- Les besoins en infrastructures et l'adéquation de la localisation des activités.
- Les relations économiques des activités entre elles et les flux matériels.

Les visages de l'économie industrielle et artisanale

La rive droite concentre une part plus importante des emplois associés à l'économie dite « productive », avec 49,8 % des ETP contre 36,4 % sur la rive gauche (en 2022). Une différence qui se reflète sur les deux secteurs étudiés : 67,4 % des emplois du *secteur des Pétroliers élargi* sont liés à l'économie productive, alors que le secteur du *PAV élargi* (52,4 %) et du *PAV restreint* (56,2 %) présentent des valeurs moins élevées.

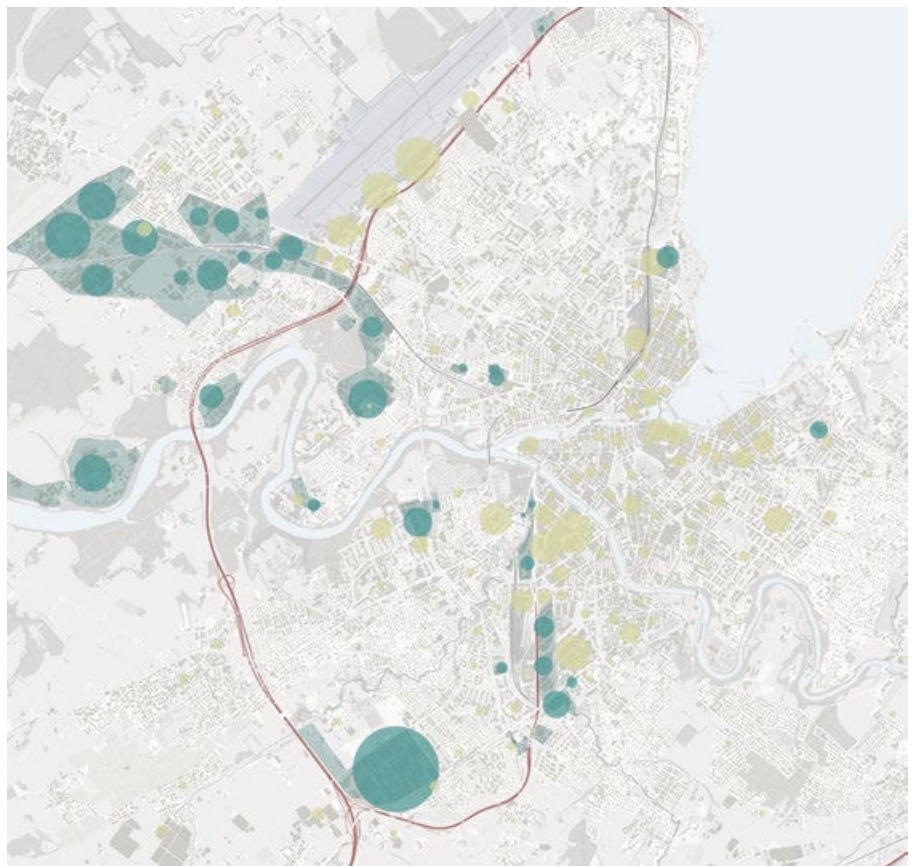
Simultanément, les deux périmètres analysés voient un renforcement progressif des activités productives en ZIA et ZDIA, mettant en évidence un phénomène de « secondarisation » de ces zones.

Les ZIA abritent 18 % des emplois du canton. Dans le même temps, près de 84 % des emplois qu'elles accueillent (en ETP) relèvent de l'économie productive (41,4 % à l'échelle cantonale).

Productivité économique

La productivité économique au sens strict correspond à la valeur ajoutée des activités des entreprises et peut s'exprimer « en francs produits pour chaque emploi ETP en une année ». À l'échelle cantonale, elle était en croissance en 2022 (CHF 267,8 par ETP par an), supérieure à la valeur nationale (260,9) qui tendait à se contracter.

Dans le cas de la seule économie productive, la valeur cantonale atteignait CHF 252,7 par ETP par an, en hausse, similaire à la valeur nationale (252,2). En d'autres termes, si l'économie générale du canton est supérieure à la moyenne nationale, la frange productive est en revanche



Distribution des emplois de l'économie productive en ZDIA (en vert) et hors des zones en question (en beige). Les cercles sont proportionnels au nombre d'ETP (en 2022) à l'échelle des sous-secteurs statistiques.

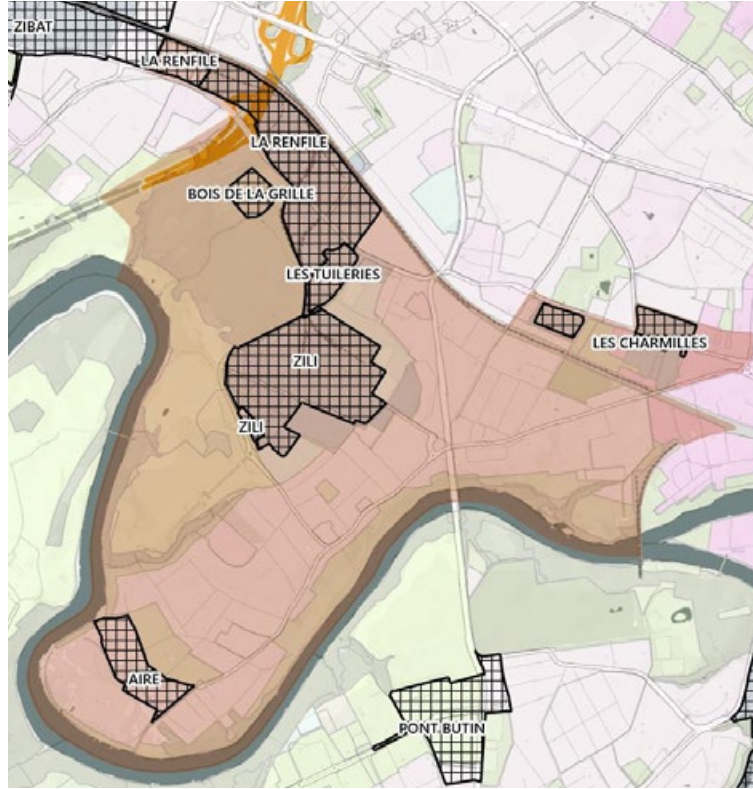
comparable. Si les deux rives se distinguent peu, la valeur ajoutée de l'économie productive est supérieure sur la rive droite (CHF 254,20 par ETP par an contre 251,2 sur la rive gauche).

Les entreprises au bon endroit

Sur la rive droite, près de 70 % des emplois de l'économie productive se trouvent effectivement dans des zones qui leur sont dédiées - en l'occurrence des ZDIA et ZIA. Ce taux est supérieur au résultat cantonal qui dépasse de peu 52 %. Le *secteur des Pétroliers élargi* présente même une part de 84,2 %, laquelle se renforce au rythme de +0,3 % annuel.

Sur la rive gauche, la part se limite à 37,1 % mais avec une croissance annuelle supérieure (+2,3 %). Cette situation est liée à la requalification du secteur PAV et aux ajustements qu'elle induit. Le secteur du *PAV élargi* affiche une valeur de 18,3 % pour les mêmes raisons mais se renforce au rythme de +2,6 % annuel.

Autre constat : les activités qui ont des besoins importants en surfaces trouvent plus fréquemment des espaces adéquats en ZDIA ou ZIA. Simultanément, l'étude relève une demande appuyée pour des locaux de type atelier dans ces mêmes zones.

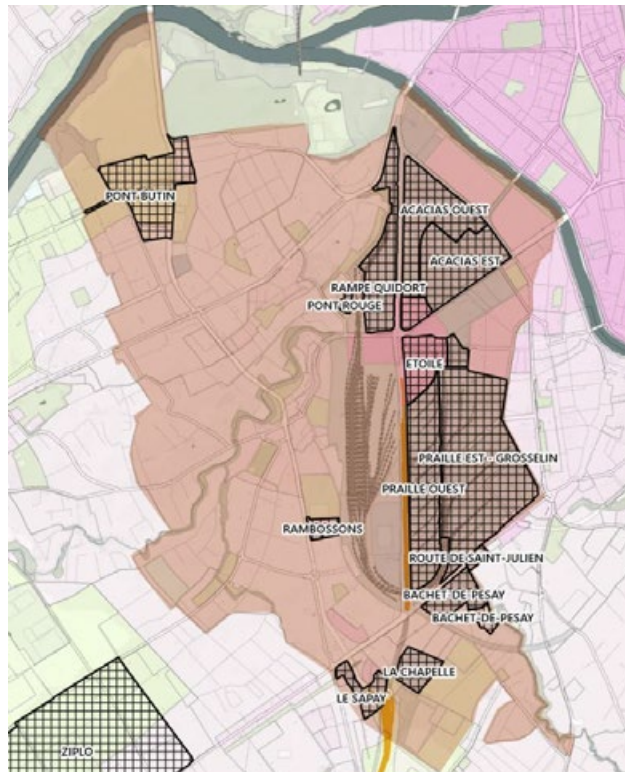


Contours du secteur des Pétroliers élargi (aire rouge)

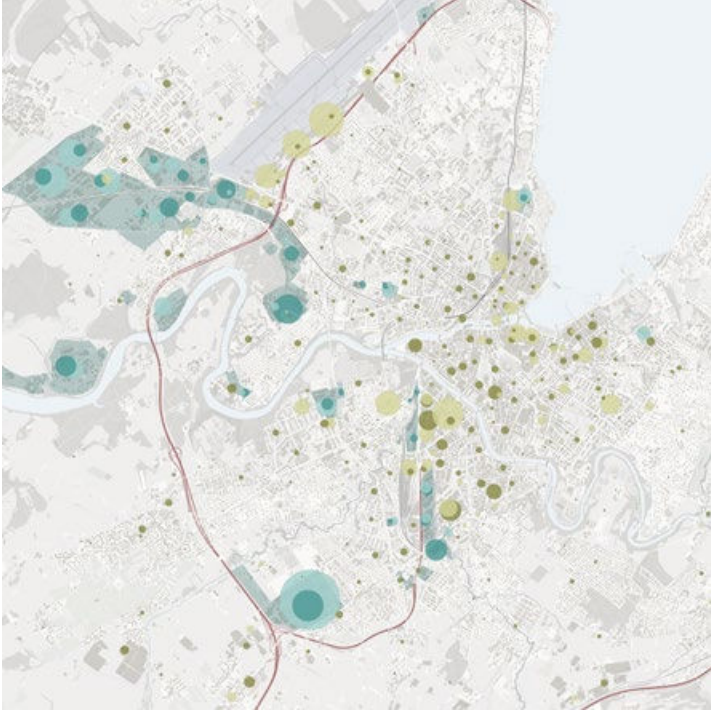
Flux et relations entre activités

Plusieurs indicateurs sont mobilisés pour caractériser les relations entre les activités économiques et leur territoire. Sur la rive droite, l'économie est davantage tournée vers l'extérieur du canton, voire du pays (bien que ce constat ne se vérifie pas au sein du *secteur des Pétroliers élargi*). C'est d'ailleurs le cas dans toutes les ZIA et ZDIA, indépendamment de la rive ou du secteur retenu.

Dans ce contexte, le cas du *PAV restreint* est d'autant plus singulier : si son économie générale est tournée vers l'extérieur, sa frange localisée dans les zones d'activités est avant tout orientée vers les besoins cantonaux. En concentrant des emplois de portée locale dans un rayon de quinze minutes autour du centre-ville de Genève, ces activités répondent aux besoins de l'économie et de la société, justifiant leur localisation dans le tissu urbain. À ce titre, elles doivent disposer de surfaces adéquates, notamment au sein des anciennes zones d'activités du PAV mais aussi dans le *secteur des Pétroliers élargi* qui offre des opportunités de relocalisation au sein de la première couronne urbaine.



Contours du secteur du PAV élargi (aire rouge)

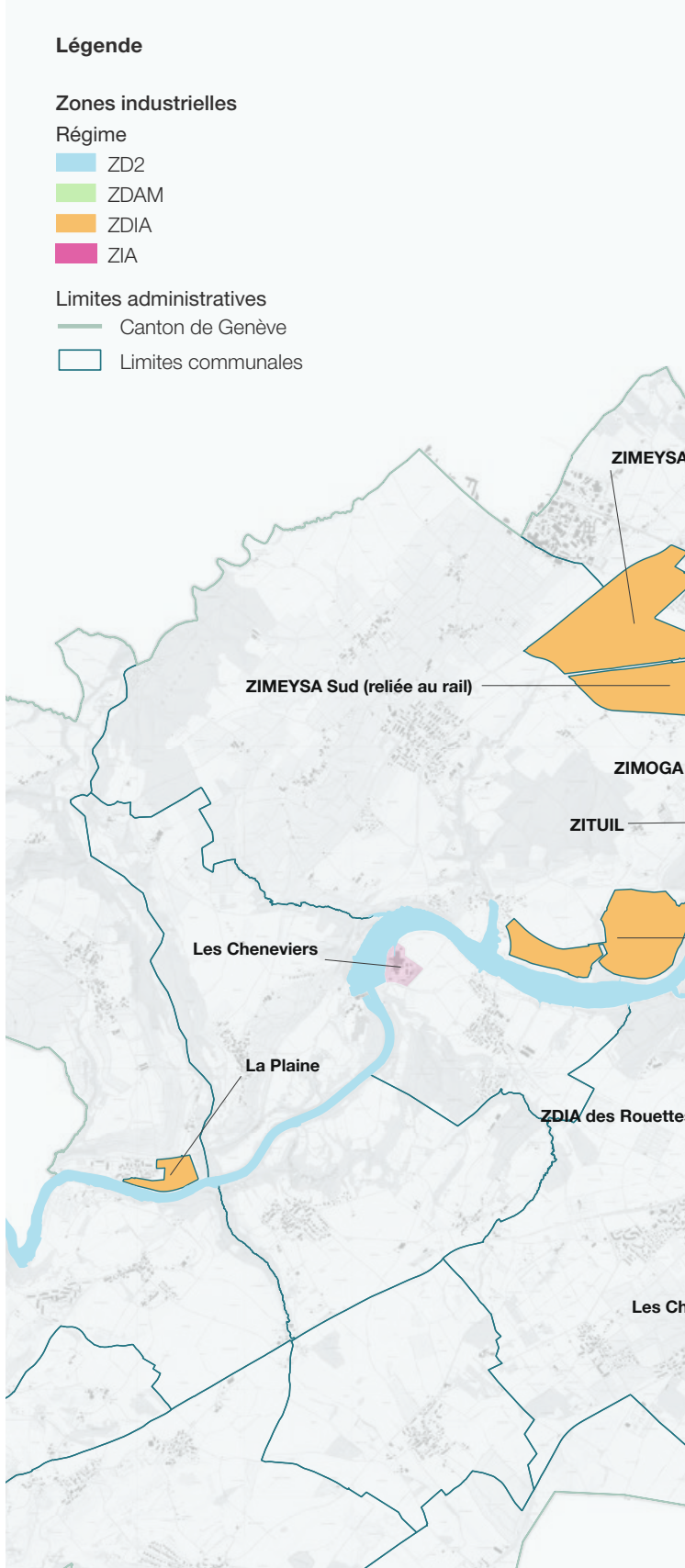


Distribution des emplois de l'économie productive selon leur portée, cantonale (couleur foncée) ou supracantonale (plus claire), en ZDIA (en vert) et hors des zones en question (en beige). Les cercles sont proportionnels au nombre d'ETP (en 2022) à l'échelle des sous-secteurs statistiques.

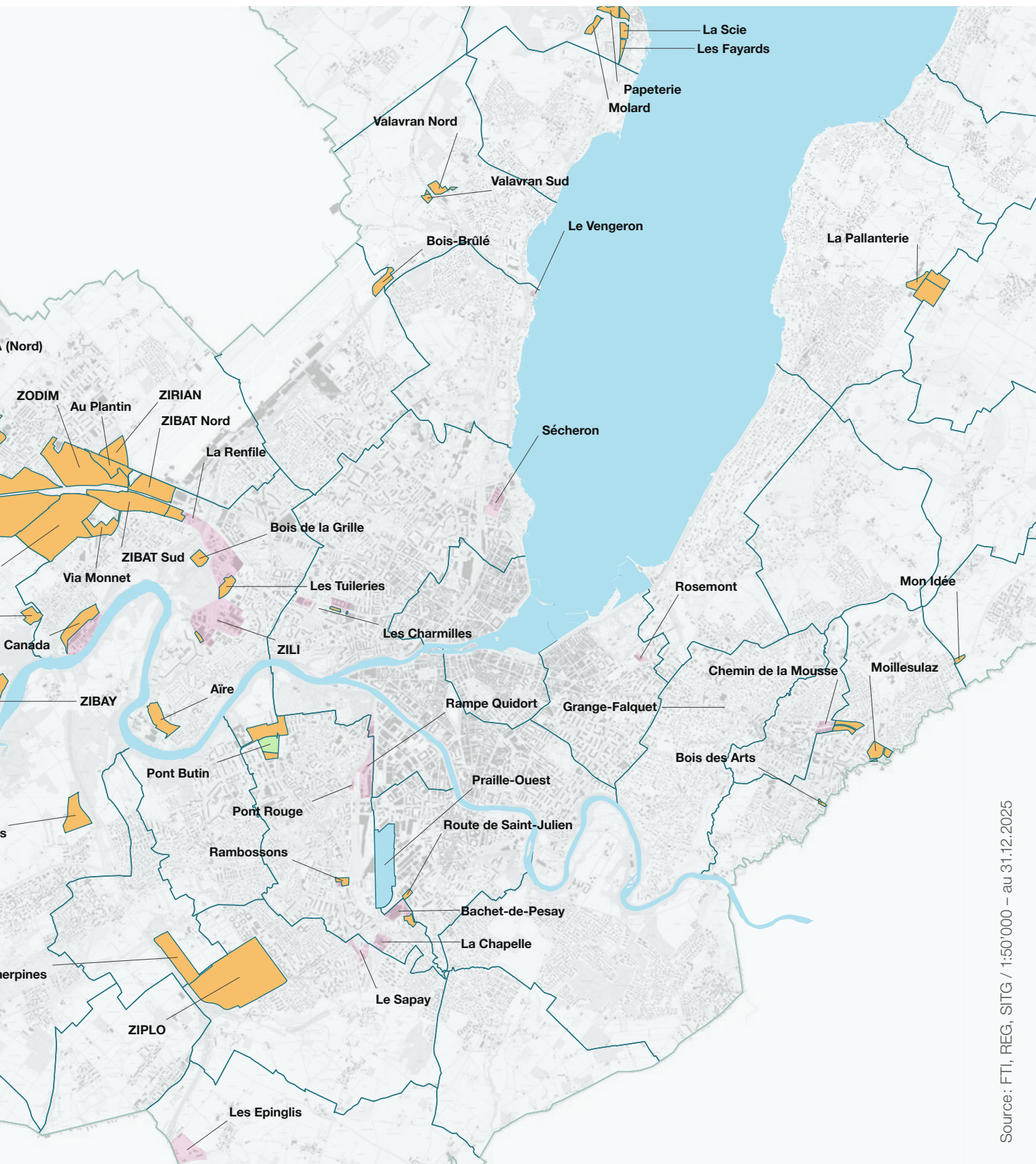


Kugler Bimetal

Les zones industrielles et artisanales du canton de Genève par type d'affectation



Cette infographie ne tient pas compte des périmètres du PAV (sauf Praille-Ouest) destinés à accueillir principalement des logements.



Source: FTI, REG, SITG / 1:50'000 – au 31.12.2025

Pilotage durable du patrimoine de la FTI

Un important travail de fond a été mené pour renforcer la qualité du reporting en matière de durabilité. L'enjeu méthodologique revenait à assurer une lecture et une comparaison fiable des indicateurs de performance énergétique dans le temps, alors que la FTI procède régulièrement à l'acquisition de nouveaux immeubles.

32

La première étape a consisté à définir un « périmètre historique » de référence du parc immobilier, afin de suivre l'évolution des indicateurs sur des bases constantes et l'impact des actions d'amélioration de la performance énergétique. Avec un taux de couverture de 100 %, ce travail de cadrage représentait un préalable essentiel à la robustesse et la lisibilité du rapport.

Second volet majeur, l'amélioration de la qualité des données analysées : les estimations de consommation électrique ont progressivement été abandonnées au profit de données réelles, couvrant aussi bien les parties communes que les locaux loués. Cette évolution méthodologique a donné accès à des informations nettement plus fiables.

Pour un meilleur impact

Partant du constat que la part prépondérante des consommations électriques provient des locataires, il est devenu possible de mieux cibler les mesures visant leur réduction, en complément des actions menées sur le bâti. Cette meilleure compréhension des flux fournit par ailleurs des informations précieuses pour évaluer le potentiel d'autoconsommation des immeubles, notamment en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques.

Ce travail structurant renforce la capacité de la FTI à piloter la performance énergétique de son patrimoine de manière cohérente, mesurable et orientée vers des actions concrètes.

Chiffres clés 2024

	CO ₂	Thermique	Électricité	Eau
Périmètre historique				
Taux de couverture (selon données à disposition)	100 %	100 %	100 %	99,54 %
	Émissions 20,96 kgCO ₂ /m ²	IDC moyen 313 MJ/m ²	Consommation 43,61 kWh/m ²	Consommation 0,33 m ³ /m ²
Étiquette énergétique		C	F	B

Périmètre complet

Taux de couverture (selon données à disposition)	96,32 %	96,32 %	100 %	99,61 %
	Émissions 21,95 kgCO ₂ /m ²	IDC moyen 336 MJ/m ²	Consommation 79,43 kWh/m ²	Consommation 0,46 m ³ /m ²
Étiquette énergétique		C	G	B

Principaux investissements 2025

Chemin Grenet 22	Transformation de l'immeuble	CHF	1'850'000.-
Route des Jeunes 105	Réhabilitation de locaux	CHF	690'000.-
Rue Veyrot 25	Réhabilitation de locaux	CHF	290'000.-
Route de Montfleury 25 et 34	Démolition de villas	CHF	275'000.-
Route des Jeunes 47bis et 95	Mises aux normes	CHF	125'000.-
Route des Jeunes 105 Chemin des Batailles Chemin du Château-Bloch 17 Rue du Cardinal-Journet 57 Routes du Bois-de-Bay 31B	Étude de faisabilité et études diverses	CHF	300'000.-
TOTAL		CHF	3'530'000.-

Données patrimoniales 2025

Nombre d'immeubles	36
SBP	90'984 m ²
Ateliers	64'311 m ² / 71 %
Dépôts / stockage	18'315 m ² / 20 %
Locaux administratifs	8358 m ² / 9 %

Nombre de terrains locatifs	71 parcelles
Surface de dépôt à ciel ouvert	204'769 m ²

Nombre d'entreprises locataires

Au sein des immeubles FTI	191
Sur les terrains FTI	108

Relocations annuelles

Au sein des immeubles FTI	12 / 6251 m ²
Sur les terrains FTI (dépôt à ciel ouvert)	11 / 33'360 m ²

Acquisition d'immeubles

	3
SBP	8103 m ²
Nombre d'entreprises	16

Penser l'évolution des périmètres d'activités

Sur délégation de l'Office de l'urbanisme, la FTI participe en tant qu'expert à la planification des périmètres dédiés aux activités industrielles et artisanales. Selon le contexte, cette responsabilité oblige à un dialogue ouvert avec les offices cantonaux, les communes voire les acteurs privés impliqués.

34

ZIMEYSA: le campus santé se profile

Sur le territoire meyrinois, le développement du *Campus Santé* adjacent au site de l'Hôpital de la Tour fait son chemin. Cet ambitieux projet entend rassembler un vaste éventail d'acteurs du domaine médical, créant des interactions et favorisant les synergies. Ouvert au public, il regroupera sur un même site l'extension de l'hôpital de la Tour, la création d'un pôle de technologies médicales et de recherche ainsi que la construction d'immeubles à vocation artisanale et industrielle autour du parc de la Planche.

Dès 2024, l'image directrice de la ZIMEYSA Nord a orienté les réflexions et les contours pressentis du futur plan d'affectation de Monthoux. Au cœur de cette planification, le *Campus Santé* est un élément central qui fait l'objet d'une attention particulière: en intégrant les thématiques clés liées au développement du territoire, il a fait émerger une esquisse plus précise du futur plan d'affectation – une étape menant au remplacement partiel de l'actuel PDZIA ZIMEYSA Nord dont l'adoption remonte à 1981.

Pour Etienne Bard, Architecte urbaniste et chef de projets à la FTI: «Les principes de développement retenus mettent l'accent sur la qualité environnementale du site, en renforçant notamment le lien avec le Nant d'Avril grâce à un véritable espace public arborisé connectant le parc de la Planche à la zone agricole. Concernant la mobilité, la rationalisation des accès et la hiérarchisation des flux logistiques et piétons assureront des dessertes de qualité dans un secteur où l'offre de transport public sera renforcée.»

Ce travail de planification s'inscrit également dans le grand projet ZIMEYSAVER, qui couvre les zones industrielles de Meyrin, Satigny et Vernier. Son ambition: développer des quartiers d'activités compétitifs mais aussi un cadre qualitatif pour

les usagers et les habitants des zones situées à proximité. Il représente un potentiel de création d'emplois estimé à 10'000 nouveaux postes de travail à l'horizon 2030. Au travers de la replanification de cette ZI au service de l'économie et en tenant compte des besoins des entreprises, il est également question de créer de nouvelles surfaces de production dédiées aux artisans.

ZIA Le Sapay – une image directrice

À Plan-les-Ouates, la ZIA Le Sapay est composée de cinq parcelles dont la FTI est l'unique propriétaire. Située entre la route de Saint-Julien, la route du Camp et l'autoroute, elle vit depuis quelques années au rythme des mutations urbaines qui animent le secteur: le développement du PAV bien sûr mais également celui de nouveaux quartiers d'habitation ou de projets comme la future patinoire de Trèfle-Blanc.

Afin de garantir une continuité entre infrastructures publiques et quartiers en devenir, la commune de Plan-les-Ouates a approché la FTI pour développer un axe de mobilité douce au sein de la zone, qui complétera la réalisation d'une passerelle enjambant l'autoroute. Dans ce contexte, une image directrice sera élaborée afin d'encadrer les travaux nécessaires.

«Pour la FTI, l'enjeu est d'accélérer la transformation de la ZIA et des infrastructures existantes. Compte tenu de sa localisation, nous cherchons à optimiser les surfaces à disposition et contribuer au renouvellement durable du bâti dans ce secteur très dynamique», précise Alexia Hofer, Géographe urbaniste et cheffe de projets à la FTI.

Praille-Ouest: le processus se poursuit

L'image directrice du secteur Praille-Ouest, établie en 2023 à l'issue d'un processus participatif, a été affinée en 2025. De même, la FTI a initié l'élaboration de deux PLQ le concernant, l'un pour la commune de Carouge, l'autre pour Lancy. Une grande partie des éléments clés étant définis et les documents réglementaires bien avancés, l'enquête technique devrait être menée en 2026.

En parallèle, les démarches initiées avec les acteurs du futur pôle déchets se concrétisent avec la co-construction d'un avant-projet. Quant au réseau ferroviaire, des réflexions plus abouties permettent de disposer d'une image plus fine en vue de sa requalification et de son optimisation.

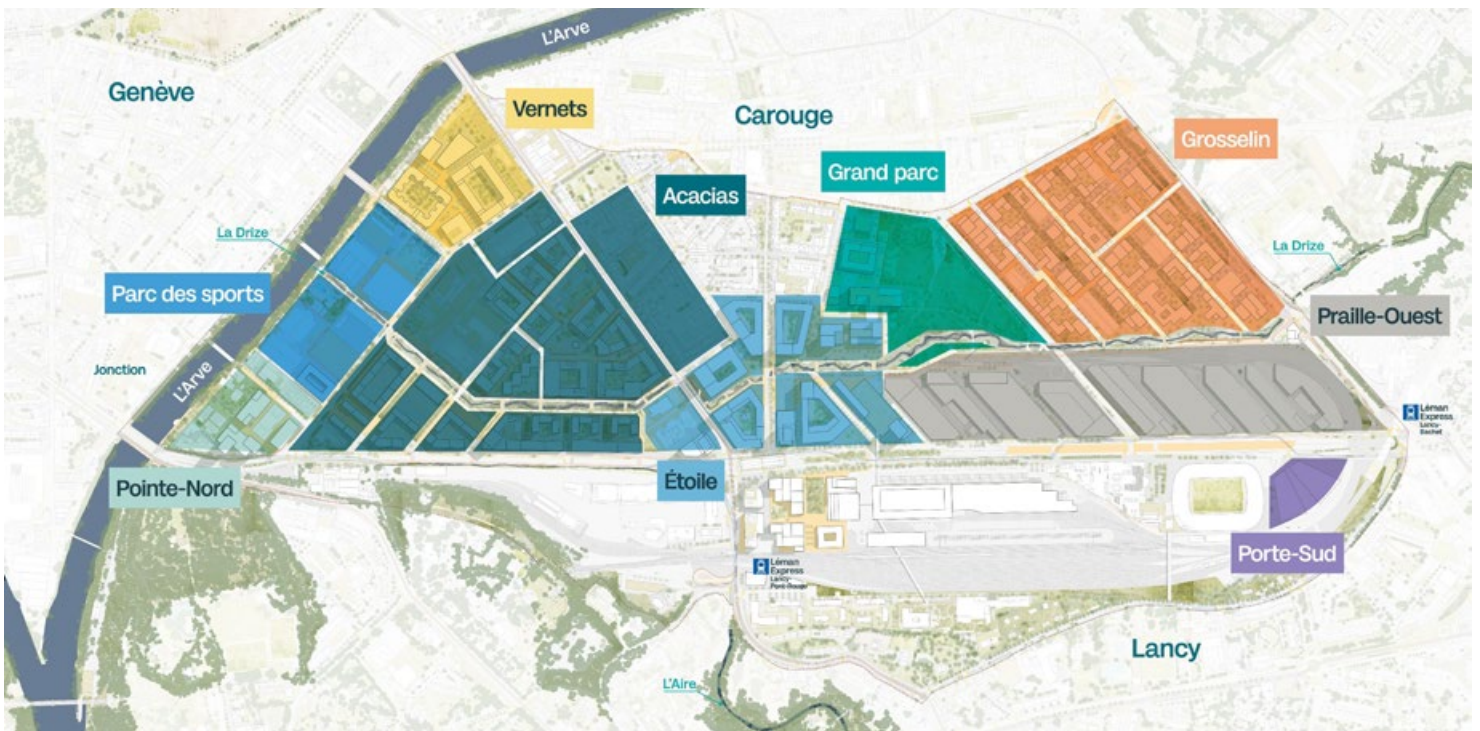
Enfin, les réflexions sont engagées autour du Grand parc: «Nous cherchons à redéfinir l'interface entre ce futur lieu public et le secteur Praille-Ouest dans son ensemble. On parle ici d'affiner les coutures interpérimètres, autrement

dit la manière de les connecter au mieux», précise Maxime Shabi, Urbaniste et chef de projets à la FTI.

ZDIA de Versoix

Une étude test a été lancée sur le secteur de la ZDIA de Versoix, qui est l'objet de contraintes environnementales particulières, comme la protection des rives de la Versoix, les voies ferroviaires qui coupent le périmètre en deux secteurs et les couloirs aériens.

Dans ce contexte, la FTI, l'OU, la commune de Versoix et les propriétaires privés de la zone souhaitent initier une démarche de planification afin d'accompagner le renouvellement urbain et économique de la ZDIA ainsi que de cadrer le traitement de ces enjeux environnementaux.



Secteur Praille-Ouest (en gris) dans le périmètre du projet PAV.

Aménagement des ZI

Outre l'accompagnement de la construction des voiries et des ouvrages de rétention d'eau, les ingénieurs de la FTI en charge de l'équipement des ZI poursuivent deux objectifs : garantir l'accessibilité des zones à tous les modes de transports mais aussi améliorer leur qualité de vie par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers.

36

Au cours de 2025, trois secteurs ont été tout particulièrement concernés.

PDZIA Les Cherpines – 1^{re} étape

Dans le futur écoParc des Cherpines, la réalisation du projet de desserte respecte le planning initial en visant une mise en service de la desserte principale, raccordée à la route de Base, pour fin 2026 / début 2027, en parallèle de la mise en service du bâtiment COOFIFI.

Les travaux concernent principalement les aménagements routiers, les réseaux d'assainissement ainsi que les réseaux dits « concessionnaires » (eau potable, électricité, chaleurs à distance, télécommunications). En 2025, les travaux ont porté sur la première phase de la première étape des infrastructures, à savoir : la mise en œuvre du bassin de rétention des eaux claires sous la desserte principale et la construction du coffre de la future chaussée.

La deuxième phase, d'août à décembre 2026, concernera la réalisation des couches de chaussée et des finitions ainsi que la mise en service. Par ailleurs, les travaux liés aux réseaux concessionnaires seront directement réalisés par les SIG entre mai et août 2026.

Pour Julien Vinette, Ingénieur en génie civil et chef de projets à la FTI : «Un point très important a été d'assurer la coordination avec les projets voisins de COOFIFI, MAVALA et SIG afin de faciliter le travail des uns et des autres. De même, nous avons travaillé à une planification plus fine du développement de la zone». Les prochaines étapes consisteront à finaliser les réseaux, construire les chaussées et préparer les plateformes des futurs bâtiments.

Les Rouettes en phase opérationnelle

Adopté en juin 2024, le PDZI des Rouettes est désormais pleinement engagé dans sa phase opérationnelle. Les études techniques, actuellement en voie d'achèvement, permettent d'envisager le lancement des premiers aménagements

publics, marquant une étape structurante dans la concrétisation du projet.

Dans une logique d'anticipation, la FTI a d'ores et déjà réalisé le collecteur de refoulement des eaux usées. Cet ouvrage stratégique, mené dans des délais particulièrement resserrés, était indispensable au démarrage des travaux de la manufacture Caran d'Ache.

Le bon développement de la zone des Rouettes repose sur une collaboration étroite entre la commune de Bernex, la FTI, l'Office cantonal du génie civil (OCGC) et Caran d'Ache. Ce travail conjoint permet de construire des solutions partagées, conciliant exigences techniques, contraintes opérationnelles et impératifs calendaires.

Aménagements routiers et assainissement prévus dans les PDZIA 2025

PDZIA Les Cherpines 1^{re} étape	Localisation	Confignon
	Coût	CHF 2,5 Mio
	Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
	Horizon de réalisation	2026
PDZIA Les Rouettes 1^{re} étape	Localisation	Bernex
	Coût	CHF 8,3 Mio
	Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
	Horizon de réalisation	2027
PDZIA ZIMOGA Les Communs 1^{re} étape	Localisation	Vernier
	Coût	CHF 11,9 Mio
	Financement	Fonds d'équipement (FTE) Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
	Horizon de réalisation	2027

Ce projet illustre également la capacité de la FTI à mobiliser efficacement ses compétences internes dans des délais restreints. Il s'appuie sur un dialogue continu entre les services de l'urbanisme et des infrastructures ainsi que sur une coordination transversale efficace entre les pôles Développement et Juridique.

«Ce travail collectif au sein de la FTI montre la diversité de nos compétences et notre capacité à mener des projets complexes en équipe malgré des délais contraints », précise Josselin Tivan, Ingénieur en génie civil et chef de projets à la FTI.

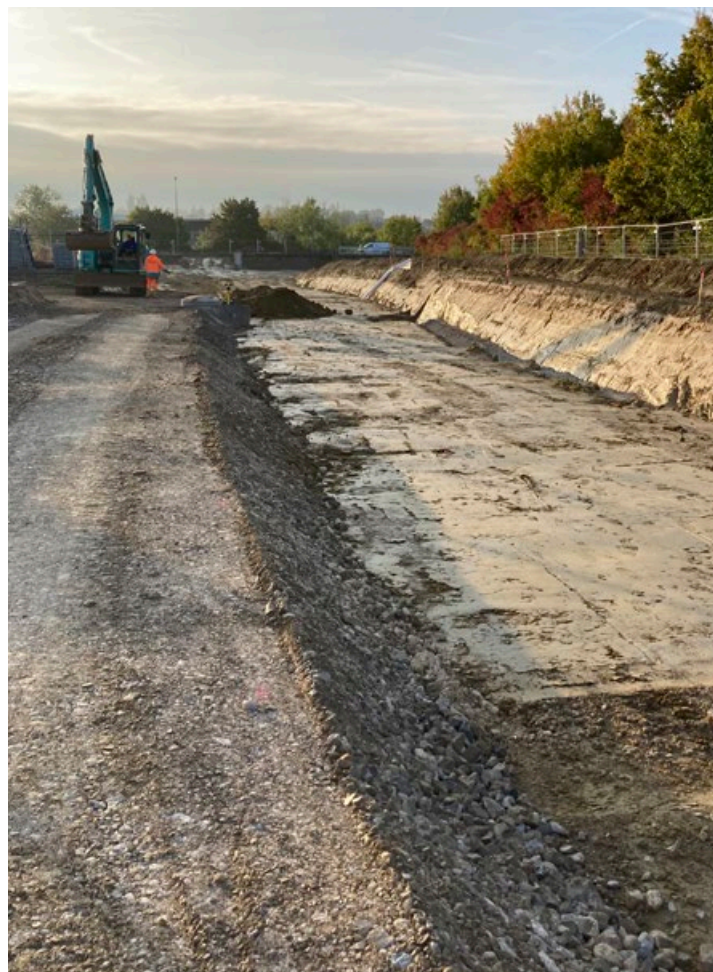
ZIMOGA – Secteur des Communs

Dans la ZDIA de Mouille-Galand, le secteur des Communs, sur lequel la FTI souhaite réaliser de nouvelles infrastructures publiques, représente une superficie de 25 ha. Une étape consistera à prolonger deux axes (chemin de Morglas et chemin Grenet) entre 2026 et 2027. La coordination est assurée avec la commune de Vernier, propriétaire à terme des deux ouvrages.

Le secteur représente un important potentiel pour répondre notamment aux besoins de relocalisation d'entreprises du PAV. Une première pièce urbaine (PU15) sera développée dès 2028.



Chantier des infrastructures de l'écoParc des Cherpines



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.

38

Étude du potentiel solaire des ZI

Mandatée par la FTI, une étude menée par le bureau CSD Ingénieurs a mis en évidence le fort potentiel solaire de quatre périmètres d'étude - ZIBAY, ZIMEYSAVER, ZIPLO et PAV. Estimé à 235 GWh/an, il représente 67 % des objectifs cantonaux à l'horizon 2030.

L'étude définit également une série de critères pour prioriser le développement du parc solaire, tenant compte du potentiel énergétique (photovoltaïque ou thermique), de la faisabilité technique, du devenir du bâtiment et enfin de la consommation électrique en propre. Sans oublier d'aborder la question des modèles d'affaires (autoconsommation, regroupement, etc.) et des leviers à disposition.

Communauté électrique locale: des opportunités pour les ZI

Dès 2026, un nouveau modèle de regroupement des producteurs d'électricité solaire fait son apparition en Suisse, la *Communauté électrique locale* (CEL). Son but: utiliser l'électricité produite localement.

Par rapport aux modèles en vigueur jusqu'à présent (comme le RCP ou *Regroupement à la consommation propre*), il apporte davantage de flexibilité territoriale et facilite l'intégration de divers consommateurs (ménages, PME). Il est attendu de nouvelles synergies et le regroupement de bâtiments complémentaires en termes de consommation et de production.

Surtout, ce modèle se passe des fournisseurs d'électricité traditionnels; en outre, la revente locale se révèle plus avantageuse (jusqu'à 80 % du prix de vente de l'électricité) que sur le réseau.

Feuille de route des mobilités pendulaires

Signée en décembre 2024, la *Feuille de route des mobilités pendulaires 2024-2028* concrétise l'engagement de plusieurs acteurs du territoire à l'échelle transfrontalière. Outre l'État de Genève (DSM) et trois communes (Meyrin, Satigny, Vernier), le document réunit les associations d'entreprises (AZipro, AZIPLO) mais aussi la FTI, le Pôle métropolitain du Genevois français, les TPG et la Fondation des Parkings.

En définissant des mesures stratégiques et opérationnelles dans les zones industrielles, elle vise un impact positif sur la qualité de vie des habitants et des travailleurs du Grand Genève. Parmi les actions concrètes, quatre *Pôles de Mobilité en Zones Industrielles (PMZI)* – un dans la ZIPLO, trois dans la ZIMEYSA – ont été mis en place en 2025 avec le soutien de la Fondation MODUS et en partenariat avec plusieurs opérateurs de la mobilité durable et de la logistique.

Sur une période d'un an, il est question de promouvoir des alternatives à la mobilité individuelle - transports publics, covoiturage, vélos en libre-service ou cargos-vélos partagés, accès facilité à des parkings deux roues, services logistiques mutualisés, etc. – au travers de campagnes ciblées.



FTI Halle Kammacher

Rencontre annuelle des commissions écoParcs

Les commissions écoParcs et leurs 56 commissaires ont totalisé 16 réunions en 2025. En complément de cet engagement de proximité, les échanges entre commissions se développent dans le cadre d'une rencontre annuelle organisée pour cette édition à Meyrin.

39

La communication dans les écoParcs

La communication et le partage d'informations au sein des écoParcs sont des leviers de cohésion, d'efficacité et d'engagement. Indispensables à la vie des écoParcs, ces sujets ont cette année encore suscité des discussions nourries.

La mise en ligne en cours d'année d'un site web dédié aux commissions et l'organisation de la rencontre annuelle répondent aux besoins d'échanges des commissaires. Mais pour créer et animer une communauté autour de la notion d'écoParc, d'autres moyens doivent être envisagés, comme la création d'une page LinkedIn, l'organisation de rencontres informelles ou d'ateliers thématiques - voire une meilleure intégration des commissions dans les associations d'entreprises, qui se révèlent efficaces pour faire circuler l'information.

Quelles que soient les solutions mises en œuvre en 2026, les commissions ont confirmé l'importance des contacts interpersonnels et l'intérêt de rencontres de proximité pour favoriser les échanges et la participation active des entreprises.

L'énergie dans les écoParcs

Les enjeux énergétiques constituent un autre sujet d'envergure pour les écoParcs, notamment lorsqu'il est question de déployer des solutions renouvelables. Des présentations étaient au programme dont trois retours d'expériences issus d'entreprises :

- La société de transport Planzer a témoigné de la faisabilité économique d'un parc photovoltaïque, en soulignant l'importance des tarifs de rachat, l'intérêt croissant pour l'autoconsommation et les regroupements de consommation propre (RCP).
- SkyNight a présenté son approche combinant sobriété énergétique et production photovoltaïque, générant une forte réduction de sa consommation et de ses coûts.
- Serbeco a démontré les bénéfices des regroupements de consommation et des infrastructures énergétiques mutualisées,

notamment via une chaufferie centralisée valorisant des ressources locales.

Sur proposition des entreprises, les thèmes identifiés pour 2026 seront notamment l'énergie, la coordination et l'information concernant les chantiers ainsi que la gestion des déchets.



Pour plus d'information :
www.ftige.ch/ecoparcs



Rencontre annuelle des commissions écoParc dans la ZIRIAN

Les écoParcs en 2025 – faits et chiffres

466 hectares de superficie, soit

- 6 commissions actives : Bois-de-Bay (ZIBAY), Plan-les-Ouates (ZIPL0), Batailles et Mouille-Galant (ZIBAT-ZIMOGA), Meyrin-Satigny Sud (ZIMEYSA-SUD), Meyrin-Satigny Nord (ZIMEYSA-NORD), ZDAM-ZIRIAN (Riantbosson)
- 1 pré-commission : Cherpines

Pour gagner en efficacité, les commissions ZIBAT-ZIMOGA et ZDAMMS-ZIRIAN d'une part ainsi que ZIMEYSA Nord et ZIMEYSA Sud d'autre part seront réunies dès 2026.

En plus des sujets spécifiques à chaque commission écoParc, des enjeux communs ont été traités en 2025 :

- La communication
- Les mobilités
- L'aménagement du territoire

Favoriser les échanges

La FTI occupe une place active au cœur de l'écosystème économique genevois, au travers de ses propres événements mais également en multipliant les partenariats et les collaborations.

40

FTI Invite, 4^e édition

Organisée le 16 octobre à Lancy, au cœur du secteur Praille-Ouest, *FTI Invite* a réuni quelque 400 personnes. L'événement a permis de mettre en lumière les enjeux liés à l'écologie industrielle, un thème au cœur des préoccupations des ZI et ZIA (voir à ce sujet le DÉFI'25).

Outre la présence de Delphine Bachmann, Conseillère d'État et de Corinne Gachet, Conseillère administrative de la Ville de Lancy, la soirée a permis aux représentants de l'opérateur urbain PAV de faire le point sur l'évolution du secteur avec une prise de parole conjointe de Saskia Dufresne, Directrice générale de la DPAV, Vinh Dao, Directeur général de la FPAV et Guillaume Massard, Directeur général de la FTI.



10 ans de GENIE!

La plateforme de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire à Genève a célébré ses dix ans au travers d'un événement proposant quatre parcours dans la ZIPLO, à la découverte de thématiques comme l'énergie, la mobilité, la réutilisation et le recyclage ou encore l'ESS. La partie officielle a été marquée par la participation d'Adèle Thorens, Professeure HES associée, ancienne Conseillère nationale et Conseillère aux États.

Animée par l'État de Genève (OCEV, OCEN et OCEI), la FTI, l'OPI et SIG, le but de la plateforme est de susciter l'intérêt sur ces thématiques en relayant des informations et du contenu inédit sur GENIE.CH, en organisant des *Ateliers* et en éditant des publications de référence (*Cahiers GENIE*).

Territoire en recherche

L'appel à projets *Territoire en recherche* est proposé par le Centre interdisciplinaire pour la transition des villes et territoires de la HES-SO Genève (CITÉ) en partenariat avec l'Office de l'urbanisme (OU), le Bureau d'intégration et de la citoyenneté (BIC), la FTI et la Fondation Modus.

L'édition 2025 vise à soutenir des projets de recherche appliquée et interdisciplinaires qui participent à la transition du territoire du Grand Genève en prenant pour échelle de référence le quartier. La FTI soutient en particulier l'axe *Production urbaine* avec le projet *Micro-hubs urbains pour les artisans à Genève* qui propose un modèle innovant de logistique de proximité, destiné à améliorer la durabilité, la productivité et la qualité de vie dans les tissus urbains denses.

GENILEM fête ses 30 ans

Aider à la création des PME de demain et œuvrer



à une économie innovante, robuste et durable : c'est la mission que GENILEM poursuit depuis trois décennies. En effet, l'association propose depuis 1995 un programme d'accélération sur trois ans qui met à disposition un coaching indépendant, des outils de gestion, un réseau, une visibilité, des conseils et des formations dédiées. À cela s'ajoutent des services offerts grâce au soutien de parrains issus du secteur public et privé, dont la FTI fait partie depuis 2024.

DÉFI'25: des projets pour plus de circularité dans les ZIA

Les lauréats du DÉFI'25 ont été dévoilés dans le cadre de la soirée *FTI Invite*. Sélectionnés pour leur capacité à soutenir durablement les mutations à venir dans les ZIA genevoises, ils favorisent les circuits courts et l'optimisation des ressources.

41

Au printemps 2025, et pour la troisième année consécutive, la FTI a lancé son DÉFI en posant aux entreprises et autres porteurs de projets la question suivante: «*Économie circulaire et circuits courts: comment optimiser l'utilisation des ressources?*». Les dossiers reçus ont été départagés par un jury d'experts, réunissant des personnalités issues d'horizons complémentaires et offrant une diversité de points de vue. Trois projets novateurs ont particulièrement retenu leur attention.

1^{er} prix: Pop-uup / Matériuum (soutien de CHF 15'000.-)

Porté par l'association Matériuum, *Pop-uup* vise à faciliter le réemploi des matériaux de construction à grande échelle en installant des ateliers de reconditionnement éphémères à proximité des chantiers. Ces espaces permettent de collecter et remettre en circulation des éléments architecturaux de seconde main, comme des sanitaires ou de la robinetterie, en réponse au manque de zones de stockage tampon. Le dispositif offre une solution simple, agile et immédiatement mobilisable, adaptée au rythme des grands chantiers.

2^e prix: ExoSol / TeraSol (soutien de CHF 10'000.-)

Le projet de la société TeraSol vise à transformer des terres excavées, jusqu'ici non valorisée, en substrat de plantation fertile utilisé dans les espaces verts urbains. L'approche circulaire d'ExoSol répond à la pénurie de terre végétale, limite le transport ainsi que la mise en décharge des déchets de chantier et favorise la végétalisation des zones industrielles, contribuant à la résilience climatique, à la réduction des îlots de chaleur et à l'amélioration du cadre de vie.

3^e prix: Renouée-Renouveau / Coopérative Origo (soutien de CHF 5000.-)

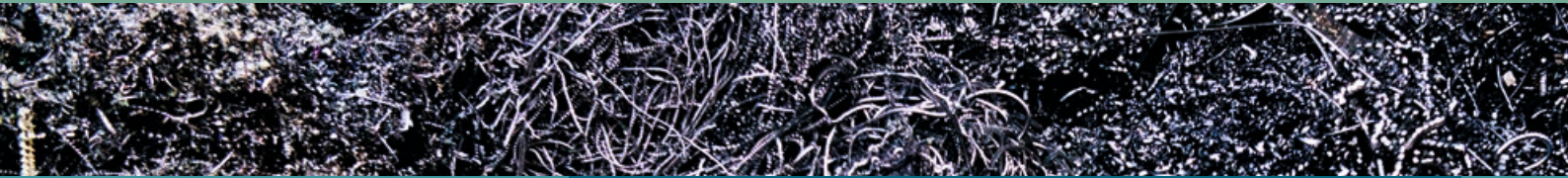
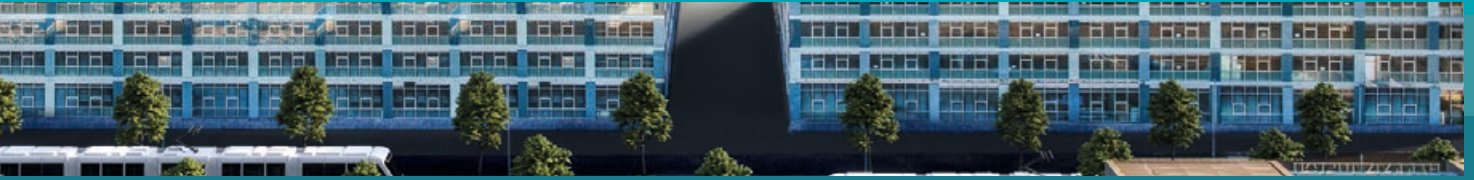
En rassemblant des acteurs genevois et lausannois de la construction, Origo cherche à partager des compétences et des savoir-faire. Dans ce contexte, *Renouée-Renouveau* favorise la valorisation de la renouée asiatique, une plante invasive abondante dans la région, en isolant biosourcé. Au lieu d'être arrachée puis incinérée, cette biomasse est valorisée en copeaux intégrés à un liant naturel. Outre le stockage du carbone capté par la plante, le procédé offre une alternative locale et durable aux isolants traditionnels.

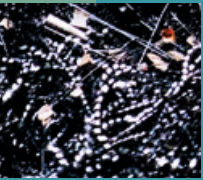
Huit projets coups de cœur

Afin de refléter la qualité et la multiplicité des dossiers soumis, le jury a mis en avant huit autres projets: la plateforme de location d'objets *Bobi*, le service de collecte de déchets organiques *Cycloo*, la fertilisation des terres d'excavation d'*Edaphos*, la ressourcerie textile *Histoire sans chute*, le réemploi de dalles d'*Itten+Brechbühl*, le MakerLab de l'association *Onl'fait*, le réemploi de charpentes par *Perreten* et *Milleret* ainsi que *Reuzi*, la plateforme d'échange de matériaux et de réemploi entre chantiers de *Soreva*.



Les lauréats du DÉFI'25





03

Finances

44	Fonds sous gestion
46	Bilan de la FTI au 31.12.2025
47	Compte de résultat net et résultat global
48	Tableau de flux de trésorerie
49	Variation des capitaux propres

Fonds sous gestion

La FTI gère six fonds poursuivant des buts particuliers. Les créances décrites ci-dessous représentent les montants facturés pour ces fonds déduits des dépenses engagées pour atteindre leurs objectifs.

44

Dans le cadre de la gestion des voies ferrées, la Fondation gère deux fonds: le premier pour la ZDIA de Meyrin-Satigny (Fonds taxe d'exploitation – TEX) et le deuxième pour la ZI du Lignon (Fonds Lignon).

Le **Fonds taxe d'exploitation – TEX** est alimenté par une taxe d'exploitation facturée à hauteur de CHF 0,20 par m² des surface raccordée au rail (selon le règlement directeur, il est possible de facturer jusqu'à CHF 1.– par m²). En 2025, une correction de CHF 195'676.– des dépenses rétroactives a été apportée afin d'annuler des frais ne devant pas être supportés par le fonds.

Le **Fonds Lignon** permet l'entretien de la voie mère du Lignon ainsi que du pont ferroviaire sur la route de Vernier. Les co-raccordés approuvent un budget d'entretien pour l'exercice suivant ainsi qu'une réserve de CHF 100'000.–.

La fondation gère également deux fonds visant à l'aménagement et au développement des infrastructures en zone industrielle et artisanale.

Le premier est le **Fonds Vert** dont l'objectif est de favoriser la plantation d'arbres dans les projets privés et publics en ZIA. Il est alimenté par une taxe compensatoire de replantation exigée lors de chaque demande d'abattage.

Le second est le **Fonds d'équipement** dont l'objectif est d'équiper les zones industrielles et artisanales. Ses priorités sont :

- Mettre en œuvre et améliorer l'accessibilité de tous les modes de transport (professionnels, individuels motorisés, publics, mobilité douce).
- Améliorer la qualité de vie par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers (en accompagnement des voiries et des ouvrages de rétention).

Il est alimenté par des taxes facturées à la validation des autorisations de construire ainsi que par la refacturation au FIA des travaux en lien avec le réseau d'eau.

La Fondation gère également deux fonds destinés à des activités transverses favorisant l'évolution et la durabilité dans les zones industrielles.

Le premier est le **Fonds ZIBAY ÉCOPARC**, qui vise à sensibiliser les élèves et les entreprises genevoises aux métiers industriels et aux concepts d'économie circulaire. Le projet est porté par le Département du territoire, le Département de l'instruction publique de la formation et de la jeunesse, la commune de Satigny, divers sponsors ainsi que la FTI qui en assure le suivi financier.

Le second est le **Fonds GENIE.CH**, le réseau genevois soutenant le développement de l'écologie industrielle. Sa gouvernance est assurée par un comité de pilotage composé de plusieurs offices de l'État de Genève (OCEI, OCEN, OCEV) ainsi que de la FTI, de l'OPI et des SIG. La présidence et la vice-présidence sont respectivement assurées par les directions générales de la FTI et de l'OPI. Les contributions versées permettent la réalisation d'ateliers-visites, de publications thématiques de référence ainsi que du partage d'informations, destinées à promouvoir les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

	2025	2024
Fonds taxe d'exploitation - TEX		
Solde du fonds au 1.1	717'236	866'616
+ Facturation des taxes	69'015	65'217
- Dépenses d'exploitation	76'144	-214'597
Solde du fonds au 31.12	862'395	717'236
Fonds Lignon		
Solde du fonds au 1.1	207'608	65'133
+ Appels de fonds aux co-raccordés	111'210	174'847
- Dépenses d'exploitation	-124'905	-32'372
Solde du fonds au 31.12	193'913	207'608
Fonds Vert		
Solde du fonds au 1.1	100'426	108'126
+ Facturation de taxes	-	-
- Dépenses de plantation	-	-7700
Solde du fonds au 31.12	100'426	100'426
Fonds d'équipement		
	2025	2024
Solde du fonds au 1.1	11'983'312	12'318'301
+ Facturation de taxes d'équipement	4'977'906	3'026'021
+ Refacturation FIA	4'783'273	3'296'231
- Dépenses d'équipement	-4'992'245	-6'657'241
Solde du fonds au 31.12	16'752'246	11'983'312
Fonds ZIBAY ÉCOPARC		
Solde du fonds au 1.1	100'578	135'833
+ Appels de fonds	75'587	87'640
- Dépenses d'équipement	-89'382	-122'895
Solde du fonds au 31.12	86'783	100'578
Fonds GENIE.CH		
Solde du fonds au 1.1	107'776	101'781
+ Contributions	172'255	190'000
- Dépenses	-214'398	-184'005
Solde du fonds au 31.12	65'633	107'776

Bilan de la FTI au 31.12.2025

46

	2025	2024
Actif		
Immeubles de placement	674'126'956	647'458'695
Immobilisations corporelles	24'281'066	24'844'785
Immobilisations en cours de réalisation	4'077'531	3'712'840
Immobilisations incorporelles	1'179'891	1'278'902
Immobilisations financières	4'691'904	4'833'320
Total de l'actif non circulant	708'357'348	682'128'542
Débiteurs mandats de gestion et divers	13'451'378	8'664'210
Comptes de régularisation actifs	1'414'227	1'010'348
Immobilisations destinées à la vente	3'534'099	-
Liquidités et équivalents de liquidités*	47'175'841	19'095'962
Total de l'actif circulant	65'575'545	28'770'520
Total de l'actif	773'932'893	710'899'062
Passif		
Capital statuaire	47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé	302'201'451	284'585'608
Autres éléments du résultat global (OCI)	112'666'987	111'137'208
Total des capitaux propres	462'214'372	443'068'750
Engagements bancaires	262'969'992	228'076'369
Engagements de prévoyance	12'937'443	14'054'134
Provisions	107'575	152'575
Dettes locatives	1'476'981	1'707'123
Total des capitaux étrangers à long terme	277'491'991	243'990'201
Créanciers mandats de gestion et divers	29'828'447	18'496'747
Dettes locatives	230'142	217'322
Comptes de régularisation passifs	3'791'764	4'712'760
Provisions	376'177	413'282
Total des capitaux étrangers à court terme	34'226'530	23'840'111
Total des capitaux étrangers	311'718'521	267'830'312
Total du passif	773'932'893	710'899'062

* Dont liquidités détenues pour autrui dans le cadre des mandats de gestion ou de la gestion des fonds (CHF 20 millions). Le solde est déjà engagé pour des investissements validés par le Conseil de fondation à hauteur de CHF 33 millions.

Compte de résultat net et résultat global

47

	2025	2024
Recettes locatives provenant d'immobilisations :		
- Droits distincts et permanents	14'496'631	19'197'758
- Baux bâtiments	11'151'992	14'601'600
- Baux terrains	4'296'304	5'480'424
Total des recettes locatives	29'944'927	39'279'781
Autres recettes d'exploitation :		
Honoraires de gestion	1'194'130	507'450
Autres recettes d'exploitation	947'631	385'498
Total du chiffre d'affaires	32'086'688	40'172'729
Charges de personnel	-9'294'882	-8'612'430
Charges d'exploitation	-5'374'829	-5'157'733
Charges administratives	-2'808'715	-3'208'640
Total des charges	17'478'426	-16'978'803
Marge brute d'exploitation	14'608'262	23'193'926
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	-766'778	-815'135
Résultat opérationnel	13'841'484	22'378'791
Recettes financières	63'247	337'418
Charges financières	-2'259'760	-8'557'007
Résultat financier	-2'196'513	-8'219'589
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	11'644'971	14'159'202
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	9'714'457	-4'785'847
Résultat net de l'exercice	21'359'428	9'373'355
Autres éléments du résultat global (OCI) :		
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	1'529'779	-3'746'289
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	-	1'030'852
Total des autres éléments du résultat global (OCI)	1'529'779	-2'715'437
Résultat global de l'exercice	22'889'207	6'657'918

Tableau de flux de trésorerie

48

	2025	2024
Résultat global de l'exercice	22'889'207	6'657'918
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-9'714'457	4'785'847
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-	-1'030'852
Variation des engagements de prévoyance	-1'116'691	3'890'742
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	766'777	815'135
Variation de la provision pour débiteurs douteux	-1'043'635	1'334'176
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	22'911	-
Variation des provisions	-82'106	14'694
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	-3'743'533	-3'994'616
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	11'331'699	-2'744'610
Variation des comptes de régularisation actifs	-403'798	76'263
Variation des comptes de régularisation passifs	-920'997	-2'045'359
Résultat d'intérêts	2'196'513	8'219'588
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation	20'181'891	15'978'926
Acquisition d'immeubles de placement	-17'632'994	-15'526'413
Cession d'immeubles de placement	684'802	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	-3'582'042	-1'040'795
Cession d'immobilisations corporelles	168'232	114'076
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-174'960	-332'276
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	-387'602	-33'805
Financements octroyés	-9'450	-1'221'645
Financements remboursés	95'800	4'889'613
Intérêts reçus	63'247	337'419
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement	-20'774'968	-12'813'826
Nouveaux emprunts bancaires	35'000'000	6'000'000
Remboursement d'emprunts bancaires	-106'377	-7'931'335
Variation de dettes locatives	-217'322	-204'886
Intérêts payés	-2'259'760	-8'557'007
Part du bénéfice net revenant à l'État (année précédente)	-3'743'584	-5'213'772
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement	28'672'957	-15'907'000
Variation nette de trésorerie	28'079'880	-12'741'900
Solde des liquidités au début de l'exercice	19'095'962	31'837'863
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	47'175'841	19'095'962
Contrôle de la variation nette de trésorerie	28'079'880	-12'741'900

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		
Solde au 01.01.2024	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	234'674'623	- 1'280'963	11'902'780	280'426'025	113'852'645	441'624'604
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
Solde au 31.12.2024	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	228'179'888	9'373'355	11'902'780	284'585'608	111'137'208	443'068'750
Solde au 01.01.2025	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	228'179'888	9'373'355	11'902'780	284'585'608	111'137'208	443'068'750
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					9'373'355	-9'373'355		-		-
Part du résultat 2024 versé à l'État de Genève					-3'743'584			-3'743'584		-3'743'584
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						21'359'428		21'359'428		21'359'428
Autres éléments du résultat global OCI:										-
Réserve de couverture selon IAS 19									1'529'779	1'529'779
Réserve de couverture selon IFRS 9									-	-
Solde au 31.12.2025	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	233'809'658	21'359'428	11'902'780	302'201'451	112'666'987	462'214'372







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

Avenue de la Praille 50
CH – 1227 Carouge
+41 (0)22 342 21 60
fti@ftige.ch
www.ftige.ch

Impressum

Images : Ateliers Casai | Charlotte Pythoud | Fabio Chironi | Fondation Praille-Acacias-Vernets |
FTI | Loïc Herin | Matthieu Barro | Olivier Riethauser | Sigfredo Haro | Team Reporters
Textes : PRagmatik Communication
Graphisme : Colegram SA