

*Date de dépôt: 1<sup>er</sup> avril 2004*

*Messagerie*

**Réponse du Conseil d'Etat  
à l'interpellation urgente écrite de M. Roger Deneys :  
Détournement des buts de la Fondation des Terrains Industriels  
(FTI) ?**

En date du 11 mars 2004, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

*A la lecture du site internet du Cercle des Dirigeants d'Entreprise (CDE) ce mardi 12 février 04, j'ai appris que "Mercredi 21 janvier, dès 18h" un "Cocktail de la nouvelle année" aura lieu pour "fêter 2004 ... dans les nouveaux locaux du CDE, Rue François-Dussaud 17 - 1227 Les Acacias avec la présence de Carlo Lamprecht, Micheline Spoerri et Pierre François Unger, Conseillers d'Etat et fidèles amis du CDE".*

*Si les liens d'amitié qui unissent le CDE et des Conseillers d'Etat ne me semblent pas sujet au moindre commentaire, il me semble par contre que cette annonce appelle un complément d'information.*

*En effet, l'immeuble dans lequel ce cercle a "ses nouveaux locaux" n'est pas un immeuble tout à fait comme les autres car, selon le registre foncier, il appartient à la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (FTI).*

*Comme son nom l'indique, la FTI a pour vocation de fournir au secteur secondaire des conditions cadres favorables et non pas des bureaux à des activités du secteur tertiaire telles que celles que le CDE "offre" à ses membres (rencontres, sorties mondaines, bridge, etc.).*

*IUE 80 2/2*

*Au vu de ce qui précède, j'aimerais obtenir des réponses aux questions suivantes de M. Lamprecht en charge du DEEE et par ailleurs Président de la FTI :*

- 1. Est-il habituel qu'une structure exclusivement du secteur tertiaire telle que le CDE puisse louer des locaux dans un immeuble de la FTI ?*
- 2. A quelles conditions financières ces locaux ont-ils été loués ?*
- 3. Compte tenu de la pénurie actuelle de locaux à prix correct, n'y avait-il pas d'autres locataires potentiels qui n'ont pas pu louer ces locaux suite au choix du CDE comme locataire ?*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

En réponse à l'interpellation urgente susmentionnée, le Conseil d'Etat est en mesure de vous exposer les éléments suivants.

– **1. Est-il habituel qu'une structure exclusivement du secteur tertiaire telle que le CDE puisse louer des locaux dans un immeuble de la FTI ?**

La réponse est clairement non.

En effet, il n'est pas du tout habituel et même totalement exclu que l'installation d'une société, ayant des activités **purement** administratives, soit admise en zone industrielle.

Cela étant, dans la mesure où une société, dont **l'activité principale est compatible** avec le statut de la zone industrielle sollicite également une surface restreinte destinée à ses activités administratives, cette dernière est tolérée.

Toutefois, cette surface administrative doit être complémentaire à la surface principale dévouée à l'activité compatible.

En outre, nous rappelons également les termes des directives concernant les activités admissibles dans les zones industrielles élaborées par le DEEE (DEP), approuvées par le Conseil de la Fondation de la FTI le 3 septembre 1992.

Selon ces directives, le Conseil d'Etat a considéré en 1992 que le temps était venu pour une "ouverture" partielle des zones industrielles genevoises à trois catégories d'activités :

- "informatique" et activités analogues;
- **activités liées à la formation ou au perfectionnement professionnels dans l'industrie;**

- activités de "services" directement nécessaires aux utilisateurs des zones industrielles.

Ainsi, les activités liées à la formation ou au perfectionnement professionnels dans l'industrie sont dorénavant tolérées, vu l'importance grandissante attachée à la formation et au perfectionnement professionnels et l'intérêt de voir ces services dispensés, dans la mesure du possible, sur les lieux mêmes d'activités.

En ce qui concerne le cas d'espèce, soit l'autorisation de location des locaux du 17, rue François-Dussaud proprement dite, la FTI n'est pas **propriétaire** du bâtiment abritant les activités décrites par le député Deneys et n'est pas signataire du contrat de bail.

En effet, la FTI est uniquement propriétaire du fonds, et a octroyé un droit de superficie en faveur de la PPE François-Dussaud 17 (ex. PPE SOPEGRO, Socoferap, Pellarin et Emil Grobéty SA). En l'espèce, les locaux concernés appartiennent en copropriété à M. Marc Eleini (40 %) et M. Pierre Zimmermann (60 %), suite à la vente aux enchères intervenue dans le courant de l'année 2003.

Cela étant, en raison de cette relation contractuelle étroite, tous les contrats de superficie de la FTI comportent une clause selon laquelle *"les superficiaires ne peuvent louer tout ou partie de leurs locaux qu'avec l'autorisation écrite de la FIPA (FTI), qui est appelée à se déterminer dans les 3 mois, dès la date de la requête, sur les clauses et conditions de cette location. En l'absence de toute réponse, à l'expiration de ce délai, le consentement est présumé. En aucun cas les baux ne doivent dépasser la durée fixée pour le droit de superficie (article 5, chiffre 5)."*

Les principes ont été clairement rappelés à l'attention des adjudicataires des 29 août et 8 septembre 2003.

En l'espèce, la FTI a eu, entre fin décembre 2003 et début 2004, divers entretiens téléphoniques avec l'éditrice du journal "L'Extension La Gazette Genevoise", en vue de la location d'une surface dans des locaux situés au 17, rue François-Dussaud.

A cette occasion, il a été rappelé à plusieurs reprises à la requérante les conditions de location, telles qu'évoquées ci-dessus, pour lesquelles la FTI a donné son accord. Eu égard aux activités décrites, il est apparu que celles-ci étaient en majorité compatibles avec les activités de la zone industrielle, notamment avec l'importateur de machines à café industrielles "Tuttoespresso".

Toutefois, s'agissant de "*réunions et activités formatives réalisées avec divers partenaires, mais plus particulièrement avec le CDE*", la direction de la FTI a souhaité que cet objet soit débattu au sein du Conseil d'administration le plus proche, soit le 6 avril 2004.

En effet, il y aura lieu d'examiner si les activités de réunions ou activités formatives réalisées par le CDE rentrent dans le cadre des directives relatives à l'ouverture des zones industrielles de 1992 susmentionnées. En l'état, la FTI a un délai de 3 mois, échéant le 16 avril 2004, pour se déterminer valablement.

– **2. A quelles conditions financières ces locaux ont-ils été loués ?**

Dans la mesure où cette demande est en cours de traitement auprès de la FTI, les conditions financières ont été remises récemment.

Ainsi, il apparaît que ce sont des locaux d'environ 435 m<sup>2</sup>, qui vont être loués dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004. Le loyer annuel a été fixé entre les parties à CHF 69'000.-, soit CHF 158,60 le m<sup>2</sup> par année.

Enfin, il est précisé dans la correspondance des requérants que la plupart des activités administratives liées aux activités qui seront déployées à la rue François-Dussaud 17 sont quant à elles principalement installées au chemin de la Gravière 4. A noter que le bâtiment figurant à l'adresse précitée est situé aussi en zone industrielle et artisanale, mais dans un secteur **non géré** par la FTI et assortie d'un PLQ n° 25957, établi le 21 mars 1969.

– **3. Compte tenu de la pénurie actuelle des locaux à prix correct, n'y avait-il pas d'autres locataires potentiels qui n'ont pas pu louer ces locaux suite au choix du CDE comme locataire ?**

Comme évoqué ci-dessus, la FTI n'est pas propriétaire du bâtiment et n'est en conséquence pas au courant de tous les autres *éventuels locataires potentiels* qui se seraient présentés à la Régie Zimmermann SA.

Cela étant, la FTI propose depuis plusieurs années déjà, sur son site internet, un espace réservé non seulement à la mise à disposition de ses propres locaux, mais également un espace destiné à tous propriétaires de locaux ou de demandeurs de location dans les zones industrielles gérées par la FTI.

## **Conclusion**

La FTI étant encore dans le délai contractuel de 3 mois pour faire part de son autorisation écrite de louer les locaux, délai arrivant à échéance le 16 avril 2004, ce point sera, comme proposé par la direction, débattu à l'occasion de la prochaine séance du Conseil d'administration de la FTI, le 6 avril prochain.

Pour votre information, le temps consacré à la préparation de la présente réponse a été de 3 heures 30.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Robert Cramer

**Secrétariat du Grand Conseil****IUE 80**

*Interpellation présentée par le député:  
M. Roger Deneys*

*Date de dépôt: 11 mars 2004*

**Interpellation urgente écrite  
Détournement des buts de la Fondation des Terrains Industriels  
(FTI) ?**

A la lecture du site internet du Cercle des Dirigeants d'Entreprise (CDE) ce mardi 12 février 04, j'ai appris que "Mercredi 21 janvier, dès 18h" un "Cocktail de la nouvelle année" aura lieu pour "fêter 2004 ... dans les nouveaux locaux du CDE, Rue François-Dussaud 17 - 1227 Les Acacias avec la présence de Carlo Lamprecht, Micheline Spoerri et Pierre François Unger, Conseillers d'Etat et fidèles amis du CDE".

Si les liens d'amitié qui unissent le CDE et des Conseillers d'Etat ne me semblent pas sujet au moindre commentaire, il me semble par contre que cette annonce appelle un complément d'information.

En effet, l'immeuble dans lequel ce cercle a "ses nouveaux locaux" n'est pas un immeuble tout à fait comme les autres car, selon le registre foncier, il appartient à la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (FTI).

Comme son nom l'indique, la FTI a pour vocation de fournir au secteur secondaire des conditions cadres favorables et non pas des bureaux à des activités du secteur tertiaire telles que celles que le CDE "offre" à ses membres (rencontres, sorties mondaines, bridge, etc.).

Au vu de ce qui précède, j'aimerais obtenir des réponses aux questions suivantes de M. Lamprecht en charge du DEEE et par ailleurs Président de la FTI :

1. Est-il habituel qu'une structure exclusivement du secteur tertiaire telle que le CDE puisse louer des locaux dans un immeuble de la FTI ?
2. A quelles conditions financières ces locaux ont-ils été loués ?
3. Compte tenu de la pénurie actuelle de locaux à prix correct, n'y avait-il pas d'autres locataires potentiels qui n'ont pas pu louer ces locaux suite au choix du CDE comme locataire ?