

Date de dépôt: 3 mai 2007

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur l'état de situation de la gestion des zones industrielles du canton

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Préambule

Dans son rapport d'octobre 2006 sur la motion pour favoriser la création d'emplois dans les zones mixtes (Ikea) (M 1684-A), le Conseil d'Etat a indiqué qu'il avait demandé aux administrations concernées, sous le pilotage de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), de procéder à un inventaire exhaustif des zones en vigueur, de leurs capacités d'accueil ainsi que des possibilités de densification, voire de reconversion et de création de nouvelles zones. Le présent rapport constitue précisément le compte-rendu du Conseil d'Etat sur toutes ces réflexions et sur des propositions d'action qui en découlent. Il traite des points suivants:

- état de la demande pour des activités industrielles et artisanales/ technologiques;
- disponibilités foncières en matière industrielle à court, à moyen et à long termes afin d'offrir de nouvelles surfaces en vue de l'implantation non seulement de nouvelles entreprises, mais également de faire face à la demande endogène;
- examen des activités admissibles en zones industrielles au regard des particularités, foncières notamment, offertes par la zone industrielle;
- possibilités de délocalisation d'activités;
- possibilités de densification de la zone industrielle;
- possibilités de création de nouvelles zones industrielles;
- besoins en matière de zones d'activités rapidement disponibles pour des activités économiques n'ayant pas un caractère industriel;

- possibilités de mixité en zone industrielle avec du logement ou des activités n'ayant pas un caractère industriel;
- accessibilité des zones industrielles pour les transports de marchandises et pour le déplacement des travailleurs.

2. Etat de la demande pour des activités industrielles et artisanales/ technologiques

Ce point est traité eu égard à l'état des demandes, arrêté au 30 juin 2006, qui est en constante évolution.

2.1 Besoins de surfaces artisanales et industrielles

Concernant les demandes de locaux, parvenues à la FTI, pour la période du 1^{er} janvier au 31 octobre 2006, celles-ci se répartissent de la manière suivante :

- Locaux de 150 m² à 500 m² de surface de plancher :
La FTI a reçu plus de 100 demandes, dont 2/3 de location et 1/3 d'acquisition (il s'agissait essentiellement de demandes de surface de lots PPE).
- Locaux de 500 m² à 3 000 m² de surface de plancher :
La FTI a reçu plus de 60 demandes, dont 2/3 de location et 1/3 d'acquisition également. A relever toutefois que la majeure partie des cas des demandes de surface de plancher de plus de 3 000 m² aboutissent à une demande de terrain et à un projet de construction d'un bâtiment.

Les demandes de terrains parvenues à la FTI étaient de 113 077 m² en 2004, de 118 223 m² en 2005 et de 245 649 m² en 2006. Ces demandes ont connu différentes issues (en cours, satisfaites, renonciation du demandeur ou demandes spécifiques non réalisables).

Ces chiffres comprennent également la demande endogène liée au déplacement d'entreprises en zones industrielles périphériques afin de permettre la réalisation de logements ou d'ouvrages d'intérêt public.

Exécutés :

- En 2000, en vue de la construction du Stade de Genève : construction par la FTI d'un bâtiment relais à Plan-les-Ouates.
- En 2001, installation de Serono à Sécheron : les entreprises ont été relogées par la Ville de Genève et la FTI.
- En 2003, en vue de la construction du nouveau dépôt des trams des Transports publics genevois au chemin de Champ-Prévost, les entreprises ont été relogées par la FTI en zone industrielle du Bois-de-Bay (ZIBAY).

En cours:

- Dès 2005, mise en place de la Gare des Eaux-Vives, Chêne-Bourg, La Praille (CEVA).
- Secteur "IKEA" à Vernier (Centre social protestant, entreprise Bossart et fils, Henri Bossart succ., notamment).

A venir :

- Les entreprises implantées dans le secteur Praille-Acacias-Vernet (SOVALP, coopérative Praille-Sud, etc).

On relèvera qu'en 2005, selon l'OCSTAT, le total des locaux vacants pour des activités industrielles/artisanales (atelier, fabrique) et de stockage (dépôt, entrepôt) est de 26 953 m².

2.2 Besoins à moyen terme de surfaces technologiques (high-tech)

Les demandes de surfaces reçues à l'office de la promotion économique (OPEc) représentent 16 300 m².

Par ailleurs, l'OPEc suit deux projets technologico-industriels majeurs (surfaces de plus de 10 000 m² nécessaires pour chacun d'eux) qui n'ont pas encore décidé de leur lieu d'implantation mais que Genève est très intéressée à accueillir.

De son côté, la FTI fait état d'une demande constante pour des implantations de 10 000 m² à 30 000 m² permettant d'accueillir de grosses unités de production, des centres technologiques, etc., avec une réelle capacité de développement sur le site en terme d'emplois.

3. Disponibilités foncières en matière industrielle à court, à moyen et à long termes afin d'offrir de nouvelles surfaces en vue de l'implantation non seulement de nouvelles entreprises, mais également de faire face à la demande endogène

Le canton de Genève comprend 276 hectares de zones industrielles et artisanales (ZIA) et 527 hectares de zones de développement industriel et artisanal (ZDIA).

Environ 61 % sont gérés par la FTI, soit 488 hectares bruts (chiffres décembre 2005). Dans ces zones, la FTI est propriétaire de 841 509 m², soit 17% des terrains, alors que l'Etat de Genève est propriétaire de 1 047 566 m², soit 21%, le solde des terrains étant en propriété privée.

En résumé, les observations suivantes peuvent être faites :

– Disponibilités immédiates :

- Les disponibilités immédiates en terrain dans les zones gérées par la FTI représentent 3,4%, soit moins de 150 000 m² net, se répartissant pour 82 780 m² dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSA), 15 663 m² dans la zone industrielle de Mouille-Galand (ZIMOGA), 14 003 m² dans la zone industrielle de Meyrin (ZODIM) ou encore 567 m² dans la ZIPLO, soit un total de 113 013 m².
- A ce jour, un seul terrain d'un seul tenant disponible immédiatement dépasse 20 000 m² (ZIMEYSA : projet d'extension de la Manufacture Roger Dubuis SA).
- Dans les zones non gérées par la FTI, une surface de plus de 30 ha (317 769 m²) paraît encore disponible. Toutefois ces potentiels sont très fragmentés et leur réelle disponibilité relève presque entièrement d'intentions privées.

– Disponibilités à moyen et à long termes :

- Il convient de relever qu'il n'existe quasiment plus de friches industrielles dans les zones industrielles urbaines, à l'exception de Rosemont (Eaux-Vives), où des scénarios de réaffectation sont à l'étude, de Fiat-Hispano (rue de Lyon), d'Aïre (dépôts de matériaux et divers).

- Dans la ZIMEYSA, environ 25 000 m² de terrains équipés, non construits, ont été répertoriés appartenant à des propriétaires privés ou en droit de superficie.
- Dans cette même zone, le secteur de Montfleury, constitué de parcelles propriété de personnes privées, de l'Etat de Genève ou de la commune de Vernier, en grande partie non équipées, est actuellement bloqué par l'exploitation d'une gravière. La mise en valeur des parcelles permettrait de libérer environ 190 000 m² pour des entreprises.
- A long terme, moins de 10 000 m² de terrains ont été répertoriés dans la ZIPLO, représentés notamment par des parcelles de propriétaires privés.

Vu les éléments qui précèdent, les disponibilités existantes ainsi que les densifications envisagées peuvent permettre de répondre à la demande des PME, déjà implantées dans le canton. En revanche, ces disponibilités sont insuffisantes pour l'accueil de grands projets, dans la mesure où les potentiels identifiés ne sont que rarement adéquats pour la promotion exogène, que ce soit pour des raisons foncières, d'attractivité ou d'accessibilité.

4. Examen des activités admissibles en zone industrielle, au regard des particularités, foncières notamment, offertes par la zone industrielle

L'examen des entreprises installées dans les zones industrielles reflète une grande diversité résultant des différentes influences des particularités foncières, notamment les contraintes ou les avantages liés aux zones proches de l'aéroport, du réseau ferroviaire ou encore du réseau autoroutier.

En outre, certains secteurs entièrement démarqués ont fait l'objet d'une politique d'aménagement spécifique, tel qu'il est possible de le constater notamment dans la ZIPLO avec le secteur des horlogers ou encore dans la ZIBAY occupée essentiellement par des démolisseurs/constructeurs et autres activités bruyantes.

Il convient de rappeler que des affectations complémentaires sont autorisées dans certaines zones industrielles (activités administratives ou commerciales) : dans leur ensemble à la Susette (Grand-Saconnex, mais le plan directeur actuel est plus restrictif) et à Riantbosson (Meyrin) et partiellement aux Acacias, à la Pallanterie-Ouest, au chemin de l'Etang, au Bois-des-Frères et à la ZODIM.

4.1 Activités admises en zone industrielle

Compte tenu de l'évolution du secteur industriel et de sa dépendance de plus en plus étroite envers les nouvelles technologies, sur la base de demandes concrètes émanant des entreprises et dans le souci de sauvegarder et de promouvoir les développements technologique, industriel et artisanal dans le canton ainsi que de conserver des activités économiques diversifiées, la mise à disposition de terrains et de locaux adéquats constitue une condition indispensable. Le maintien et l'amélioration de la capacité d'accueil des zones industrielles restent dépendants d'un contrôle strict de la compatibilité des activités admises.

Les règles suivantes ont été arrêtées :

4.1.1 Règles générales

Les zones industrielles sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique.

Les activités de stockage ou d'entreposage, sans transformation de produits ou marchandises de poids ou de dimensions particulièrement élevés, peuvent être également admises, principalement dans les parties reliées au chemin de fer des zones industrielles.

Les entreprises admissibles dans les zones industrielles peuvent y installer des bureaux si ceux-ci sont nécessaires au déploiement de leur(s) activité(s) principale(s).

Des logements ne peuvent être aménagés dans les zones industrielles que s'ils sont nécessaires à assurer la garde ou la surveillance des bâtiments pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

4.1.2 Pour le secteur de haute technologie

Le secteur désigne, du point de vue de la destination des zones industrielles, des entreprises qui conçoivent, développent, produisent ou transforment des biens matériels ou des biens immatériels. Pour être admises en zone industrielle, de telles entreprises doivent, de manière prépondérante, concevoir, développer, produire ou transformer des biens matériels ou immatériels et ne procéder qu'à titre accessoire à la commercialisation de tels biens.

Seront retenues en priorité les entreprises qui :

- qui sont créatrices d'emplois dans le canton de Genève,
- qui recourent majoritairement, en termes d'emplois, à des collaborateurs dotés de formations ou d'expériences de techniciens ou d'ingénieurs,
- qui possèdent au sein de leur clientèle une part importante d'entreprises proprement industrielles,
- qui installent des unités de recherche et développement,
- dont l'activité s'exerce à l'aide de technologies avancées et apporte une forte valeur ajoutée,
- qui s'engagent à respecter des critères élevés de performances (énergie, bruit, éco-mobilité des collaborateurs, émissions rayonnantes, eau, déchets, transports de marchandises).

4.1.3 Exceptions

Il est admissible que les centres de formation et de perfectionnement professionnels liés aux activités mentionnées ci-dessus puissent s'installer en zone industrielle. La formation et le perfectionnement professionnels jouent en effet un rôle de toute première importance dans les secteurs technologiques car l'évolution des technologies intervient avec une rapidité telle qu'il est nécessaire de disposer d'une formation de base performante et de remettre ses connaissances constamment à jour. La spécialisation des entreprises empêche fréquemment de petites et moyennes industries d'accueillir des apprentis, faute de pouvoir leur offrir un programme suffisamment vaste ou diversifié de possibilités de formation. Dès lors, des formations en emploi inter-entreprises sont à développer. De plus, la formation et le perfectionnement professionnels dans les secteurs technologiques doivent pouvoir être, dans la mesure du possible, dispensés sur les lieux mêmes des activités.

Dans le double objectif de réduire les mouvements pendulaires et d'accroître le bien-être des utilisateurs des zones industrielles (travailleurs, clients, fournisseurs), un régime d'exception peut également être conféré à certaines entreprises prestataires de services utiles aux utilisateurs des zones. A titre d'exemple, le régime d'exception pourra être accordé en faveur de tea-rooms, cafés, restaurants, brasseries, agences de distribution de tabacs et journaux, guichets bancaires, fitness, offices postaux, garderies d'enfants, épicerie/self-service, etc.

5. Possibilités de délocalisation d'activités

La délocalisation, qui doit impérativement être distinguée de la question de la densification traitée au chapitre 6 ci-après, se heurte au problème que certains secteurs ont été spécialisés, tel que la ZIBAY, et sont désormais réservés à des catégories particulières d'entreprises (en l'occurrence celles qui génèrent des nuisances). Cette « spécialisation » limite fortement les disponibilités pour d'autres catégories d'entreprises et les possibilités de délocalisation.

Par ailleurs, les activités qui pourraient faire l'objet d'un déplacement, voire d'un redimensionnement afin de libérer du terrain pour des entreprises à plus faible consommation d'espace, sont très difficiles à appréhender et ne peuvent pas être considérées comme du potentiel à court terme. Il ne peut s'agir que de tendances à long terme, très différenciées d'une zone industrielle à l'autre.

Le potentiel à gagner sur les activités existantes, éventuellement à réévaluer dans les zones de développement industriel et artisanal périphériques, se révèle plutôt faible.

Par contre, pour les zones industrielles urbaines, les possibilités de densification sont considérables.

Il faut encore ajouter qu'à l'échelle régionale et dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, les objectifs visant à renforcer l'attractivité économique de l'agglomération toute entière et à améliorer les conditions-cadre régionales pour l'accueil des entreprises ont été reconnus. Dans cette optique, les actions visant à développer les bilocalisations par le biais d'accords préalables de prix de transfert et celles visant à réaliser un schéma transfrontalier des zones d'activités économiques stratégiques devront être élaborées.

6. Possibilités de densification de la zone industrielle

Dans les zones industrielles existantes, le potentiel de densification doit être pris en relation avec la capacité des sites à absorber une évolution des activités et nécessite, dans la plupart des cas, une étude ad hoc.

La recherche de densification se heurte d'abord aux limites des capacités routières. Il faut en effet privilégier les sites les mieux situés sur le réseau des transports publics et favoriser, dans les secteurs denses, l'accueil d'entreprises peu génératrices de trafic automobile. A cet effet, une carte illustrant la qualité des dessertes par les transports publics des zones industrielles (existantes ou prévues) doit être établie.

De plus, il sied de noter que les incitations à la densification impliquent des mesures de différents niveaux, que ce soit foncier, financier ou urbanistique, qui prennent non seulement beaucoup de temps mais qui doivent également être modulées pour chaque site. A l'évidence, une densification d'un terrain nu est beaucoup plus aisée qu'une densification d'un terrain construit et, si un indice d'utilisation du sol plus élevé est introduit, il faut impérativement réaliser en parallèle des espaces libres de qualité, dont des zones « vertes ».

Cela étant, l'Etat de Genève pourrait se donner les moyens suivants pour lever les barrières à la densification :

- introduire des mesures incitatives,
- simplifier les normes de construction,
- élaborer un nouveau concept d'aménagement plus dense et attractif,
- réexaminer les réserves de terrains octroyées,
- faire l'état des lieux de celles encore justifiées et
- inciter les autres propriétaires de surfaces de réserve, qui ne le sont plus, à céder leur terrain.

Il en résulte qu'une réponse précise et complète des possibilités de densification de la zone industrielle s'avère, en l'état, prématurée et peu fiable et nécessite une étude ad hoc approfondie.

7. Possibilités de création de nouvelles zones industrielles

Il sied de rappeler les diverses zones en cours de procédure et celles en cours d'étude:

7.1 Zones industrielles en cours de procédure (ou en suspens)

- ZIBAY-Nord : Extension de la ZDIA du Bois-de-Bay (Satigny), en emprise sur la zone agricole, inscrite dans le plan directeur cantonal. Surface de terrain : 192 000 m².
- ZDIA de Valavran (Bellevue) : levée des clauses restrictives (densité et affectation), élaboration d'un plan directeur de la zone industrielle. Surface de terrain : 34 000 m².
- ZDIA des Batailles (ZIBAT Vernier-Meyrin) : mise en zone de développement de zones industrielles existantes et projet de plan directeur de la zone industrielle. Potentiel de densification surtout, car les terrains sont déjà en bonne partie occupés. Surface de terrains : 355 000 m².

- ZDIA des Communs-Montfleury (Vernier) : zone villa impropre au logement (secteur exposé au bruit de l'aéroport), plusieurs parcelles sont propriété de l'Etat, qui sont majoritairement libres de constructions. La commune est cependant défavorable et le dossier actuellement en suspens. Surface de terrain : 115 200 m².
- ZDIA de Champs-Prévost (Vernier) : zone villa impropre au logement (secteur exposé au bruit de l'aéroport), mais le secteur est largement occupé par des villas et est inscrit dans le projet de plan directeur de la ZIBAT. La commune y est défavorable (sous condition). Surface de terrain : 29 000 m².
- La Scie (Versoix), zone de développement industriel et artisanal de la Scie : ~25 000 m².
- Les Fayards : zone de développement industriel et artisanal des Fayards : ~11 650 m².

Bien que cumulant des superficies considérables, ces projets de zones d'activité n'offrent pas les conditions d'accueil pour des entreprises à forte valeur ajoutée d'une certaine importance. En effet, les zones déjà affectées et à reconvertir pour des motifs environnementaux sont partiellement construites et leur parcellaire est fragmenté. Elles ne pourront accueillir des PME que de manière progressive. Il faut également noter que les extensions en cours de procédure offrent certes des réserves importantes d'un seul tenant, mais leur situation les destine plutôt à des activités extensives à faible densité d'emplois et à génération de trafic plutôt réduite.

7.2 Zones industrielles en cours d'étude

- ZDIA du Signal-Champs-Claude (Vernier) : zone villa impropre au logement (secteur exposé au bruit de l'aéroport), bien que le secteur soit largement occupé par des villas, la commune y est défavorable. Surface de terrain : 58 000 m².
- ZDIA des Chanâts (Bellevue) : en suspens; zone villa impropre au logement mais peu construite (secteur exposé au bruit de l'aéroport); trois parcelles propriété de l'Etat et une parcelle propriété privée. Surface de terrain : 19 500 m².
- ZDIA du Molard : zone villa impropre au logement (secteur exposé au bruit de l'aéroport), secteur largement occupé par des villas. Surface de terrain : 49 300 m².

- Bernex-Est, périmètre total d'environ $\sim 325\,000\text{ m}^2$. On rappellera que le déclassement de ce secteur, aujourd'hui en zone agricole pour l'essentiel, est soumis aux conditions du plan directeur cantonal postulant que les « déclassements limités de la zone agricole ne sont admis qu'exceptionnellement pour répondre à un besoin d'intérêt général, qui ne peut être satisfait à l'intérieur de la zone à bâtir » et à des conditions très restrictives.

A part Bernex-Est, ces zones relativement bien situées doivent plutôt être destinées à des PME, dont certaines pourraient être de forte valeur ajoutée.

Dans le cadre d'une future révision du plan directeur, d'autres sites pourront être évalués, notamment en tenant compte des futures orientations du projet d'agglomération.

8. Besoins en matière de zones d'activités rapidement disponibles pour des activités économiques n'ayant pas un caractère industriel

Du 1^{er} janvier au 31 octobre 2006, plus de 300 demandes de location sont parvenues à la FTI pour des activités non conformes aux statuts de la zone industrielle, mais en faveur d'activités commerciales, administratives ou diverses (sport, loisir, domaine médical).

8.1 Activités administratives et de bureaux

En 2005, l'OCSTAT indiquait une surface de $80\,000\text{ m}^2$ de locaux administratifs vacants, sur un total de plus de 4 millions de m^2 , soit un taux de vacances de 2%. En juin 2006, cette disponibilité s'était réduite de 30 %, baissant à $55\,000\text{ m}^2$.

L'état actuel des demandes de locaux adressées à l'OPEc est le suivant:

- 20 sociétés en recherche de locaux (parmi elles, trois sociétés n'ont pas articulé de chiffres);
- les 17 restantes totalisent une demande de $23\,000\text{ m}^2$, dont $19\,700\text{ m}^2$ en bureaux, qui devrait se situer pour $5\,700\text{ m}^2$ au centre-ville, pour $11\,500\text{ m}^2$ à proximité de l'aéroport (rive droite) et pour le reste ($5\,800\text{ m}^2$) non précisés.

D'une manière générale, la tendance observée à l'OPEc va vers des demandes pour des surfaces de bureaux de 300 à $1\,000\text{ m}^2$, surtout au centre-ville ou proche de l'aéroport. A relever cependant que certaines des surfaces de bureaux, proches de l'aéroport, ont été louées avec peine en raison de loyers trop élevés proposés par les propriétaires.

Il y a cependant lieu de noter que l'état des données transmis par l'OPEc ne reflète qu'une partie relativement faible de l'ensemble de la demande au niveau du canton, adressée auprès des régies. En outre, les demandes de locaux inférieurs à 300 m² et les demandes de centres ou de surfaces commerciales ne sont pas incluses dans cette liste.

A l'instar des observations de l'OPEc, les professionnels de l'immobilier ont également pu constater à l'occasion de nombreuses présentations et séminaires que la demande actuelle se situe, pour des surfaces entre 1 000 et 4 000 m², en faveur de sociétés financières, de services et de conseils. Selon ces milieux, « le marché est actuellement très tendu ».

S'agissant de l'état de l'offre, les projets importants de surfaces administratives (supérieures à 5 000 m²) réalisés entre 1991 et 1999 totalisaient 440 000 m², soit une moyenne de près de 50 000 m² construits par année. S'y est ajoutée la réaffectation de locaux vacants, parfois importants, par exemple les locaux de l'UBS à Lancy pour Procter & Gamble. La quantité produite a cependant nettement diminué entre 2000 et 2005, avec un total de 55 000 m², soit moins de 10 000 m² par année.

On assiste récemment à une forte reprise de la construction de locaux administratifs, qui devrait se poursuivre à court terme, étant donné l'importance des projets, à savoir en chantier (160 000 m²), soit autorisés ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation (70 000 m²). Cette augmentation de l'offre est soutenue par la reprise économique et l'augmentation des emplois essentiellement tertiaires, constatées depuis 2000 qui s'accompagnent d'une forte diminution des bureaux vacants (170 000 m² en 1997, 55 000 m² en 2000).

Les zones d'implantation préférentielles sont situées de préférence sur la rive droite vers l'aéroport et dans le secteur des organisations internationales et, secondairement, sur la rive gauche vers le carrefour route de Pont-Butin - route de Chancy.

L'offre actuelle et potentielle ne semble pas justifier aujourd'hui d'autres mesures d'affectation de grande envergure si ce n'est pour répondre à des projets exceptionnels, notamment pour des organisations internationales.

8.2 Activités commerciales

Une étude a constaté qu'entre les années 1997 et 2005 le développement des grandes surfaces commerciales a augmenté de 27% (+ 75 000 m²). Cet accroissement s'est principalement concentré autour des grands axes routiers urbains dans les zones suburbaines où le développement a été très soutenu (+ 61%).

Ce développement a porté sur la construction de grands centres commerciaux comme La Praille, mais également de surfaces spécialisées telles que Média Markt. L'offre commerciale s'est également plus internationalisée avec l'apparition d'enseignes comme la FNAC. Cette tendance se poursuit depuis peu avec l'émergence des hard discounters allemands tels qu'ALDI ou LIDL, lesquels cherchent à s'implanter à Genève.

La surface totale des commerces dans le canton (surface de vente) est actuellement d'environ 1 300 000 m², soit près de 3 m²/habitant, dont 27 % représentent les centres commerciaux et les commerces de plus de 1 000 m². Ces proportions sont sensiblement différentes dans la couronne régionale où la part des grandes surfaces est plus importante.

Le dynamisme de ce secteur fait écho au développement économique admis :

- canton de Genève : une quinzaine de projets en cours ou à l'étude pour environ 50 000 m².
- canton de Vaud (district de Nyon et de Rolle) : une dizaine de projet pour environ 120 000 m².
- France voisine : une dizaine de projets pour environ 30 000 m².

Les spécialistes estiment, d'une part, que la surface commerciale totale pourrait continuer à s'accroître en proportion du développement démographique et économique et, d'autre part, que les mouvements de restructuration vont se poursuivre.

L'étude précitée conclut à écarter les scénarios de laisser-faire ou de frein volontaire du développement commercial au profit d'une politique équilibrée. Pour les vingt prochaines années, une augmentation de 120 000 m² de la surface de vente sur le canton paraît plausible. Elle devrait être répartie à parts sensiblement égales entre le centre-ville (hypercenter et couronne proche), les nouveaux quartiers en cours de planification et l'implantation périphérique. Les mesures de planification devront donc y répondre.

9. Possibilités de mixité en zone industrielle avec du logement ou des activités n'ayant pas un caractère industriel

Le Conseil d'Etat a d'ores et déjà indiqué sa position sur la mixité des activités industrielles et artisanales avec du logement, du commercial et des bureaux dans son rapport sur la motion M 1684-A, intitulée « pour favoriser la création d'emplois dans les zones mixtes (Ikéa) », auquel il prie votre Conseil de se référer.

9.1 Logement

L'application de la législation environnementale, plus particulièrement l'ordonnance sur la protection du bruit (OPB) et l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir), exclut pratiquement l'intégration de logement dans les zones industrielles. Il conviendrait en effet de placer des logements en périphérie de ces zones, en liaison avec des quartiers d'habitation existants.

Pour autant que la compatibilité sur le plan de l'environnement soit assurée, la mixité logements-activités est favorable à l'usage des mobilités douces, directement si une partie des résidents travaillent sur le site ou indirectement si la double clientèle (résidents et travailleurs) facilite la survie de commerces et services de proximité. Elle est par ailleurs favorable à la rentabilité économique des transports publics (clientèle bi-directionnelle et non pas monodirectionnelle).

Il y a également un manque d'hôtels capables de répondre à la demande et aux besoins des utilisateurs des zones de faire loger provisoirement des clients, des membres de direction, des chercheurs, des techniciens ou des employés.

9.2 Activités commerciales et de services

Il y aurait lieu de prévoir la possibilité d'ouverture de petits centres commerciaux de proximité, utiles avant tout aux usagers de la zone.

L'offre de loisirs et de sports pour les utilisateurs de la zone pourrait également aussi être complétée par la création de fitness, parcours santé, joggings et cheminements piétonniers mais devrait être régie par les directives relatives aux activités admissibles.

9.3 Bureaux

Il existe des secteurs où les affectations administratives et/ou commerciales sont admises. Le problème est celui de l'accessibilité et du prix de terrain. Il y a lieu d'envisager de préférence des dérogations ponctuelles plutôt qu'une ouverture généralisée qui pénaliserait gravement les industries.

10. Accessibilité des zones industrielles

Compte tenu de l'impact direct et indirect considérable des activités sur l'évolution de la mobilité, il faut que les règles d'admission des types d'entreprises soient modulées en fonction des caractéristiques d'accessibilité des sites (transport public, routes et mobilités douces).

Afin de minimiser la croissance du trafic automobile et la dégradation des conditions de mobilité et d'environnement dans la région genevoise, la politique de gestion et de développement des zones industrielles de l'Etat doit veiller à offrir aux activités en place et futures les conditions-cadres les plus favorables à l'utilisation d'autres modes de déplacements (transports publics, mobilités douces). La localisation des zones industrielles, la définition, pour chacune d'entre elles, des catégories d'activités admises, l'aménagement interne des zones industrielles ainsi que de leurs abords, l'encouragement aux plans de mobilité d'entreprise ou de zone sont autant de leviers d'action qui doivent, ensemble, y concourir.

10.1 Pour le déplacement des travailleurs et des clients/visiteurs

La réflexion sur la gestion des zones industrielles doit s'appuyer sur les conditions d'accessibilité propres aux différents sites et proposer des modulations d'une zone à l'autre, tant en termes d'affectation, de densité, de mixité et d'aménagement qui permettront de minimiser la génération globale des flux automobiles.

Il faut par ailleurs coordonner les localisations des zones industrielles avec des possibilités d'accessibilité. Ainsi, les activités à forte densité d'emplois devraient être situées près des haltes RER et tram alors que les activités de logistique devraient être desservies par le chemin de fer ou situées à proximité des axes principaux. Il faudra également encourager les plans de mobilité d'entreprise ou de zone.

Malheureusement, les zones industrielles tirent aujourd'hui un maigre parti du chemin de fer, dont le niveau de service est pourtant très précisément adapté à la demande de déplacement d'activités et de services qui attirent la population de l'ensemble de l'agglomération transfrontalière. Or, en rendant accessible de manière efficace des activités depuis des territoires éloignés, le chemin de fer encourage en retour le développement des zones de résidence près des gares (voir les exemples de Zurich, Berne ou Bâle). L'agglomération genevoise rattrape certes actuellement son retard en matière d'offre RER (CEVA, ligne de Bellegarde, 3^e voie lémanique); un redéploiement des activités denses en emplois sur cette desserte en est l'accompagnement logique et nécessaire.

10.2 Pour le transport de marchandises

Le potentiel de transport de marchandises par chemin de fer est limité à court terme et, tendanciellement, à long terme, par les contraintes économiques, techniques et administratives liées à ce mode. Pour ce type de transports, trois aspects doivent être examinés:

- les conditions d'accès et de circulation pour le transport professionnel de marchandises: l'envahissement des capacités routières aux abords et dans les zones industrielles par le trafic individuel (notamment domicile-travail) doit être évité afin de préserver des conditions d'accès et de circulation convenables pour le transport de marchandises;
- l'implantation d'activités générant un fort trafic de marchandises: celles-ci doivent être, le cas échéant, localisées aux abords immédiat du réseau routier supérieur et de façon à éviter la circulation de poids-lourds dans des quartiers d'habitation;
- la préservation d'une capacité d'accueil pour des entreprises recourant au transport de marchandises par rail : des conditions-cadres favorables doivent par ailleurs être trouvées afin d'inciter les entreprises, lorsqu'elles le peuvent, à privilégier le rail pour le transport de longue distance.

11. Conclusions

Le Conseil d'Etat, sur la base des considérations figurant dans le présent rapport, entend :

- mettre en œuvre les principes évoqués dans le présent rapport, concernant les activités admises en zone industrielle;
- activer la valorisation des zones d'activités légalisées par une politique foncière visant à densifier la zone industrielle;
- accélérer la planification et l'affectation de nouvelles zones d'activités en distinguant les futures zones industrielles artisanales des zones destinées à des activités administratives ou commerciales conformément aux indications données dans le présent rapport;
- renforcer la coordination et la promotion entre les différentes instances départementales concernées et la FTI;
- développer la coopération transfrontalière et intercantonale.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Charles Beer