



Date de dépôt : 31 octobre 2023

Rapport
de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour
le maintien des activités industrielles dans la zone industrielle des
Charmilles

Rapport de Christina Meissner (page 4)

Pétition (2163-A)

pour le maintien des activités industrielles dans la zone industrielle des Charmilles

La zone industrielle des Charmilles (ZIC) est la dernière zone industrielle située sur le territoire de la Ville de Genève à avoir survécu aux délocalisations et aux fermetures d'une grande partie du secteur secondaire genevois. Les bâtiments industriels de la ZIC accueillent depuis 24 ans une cinquantaine de petites et moyennes entreprises à vocation artisanale ou industrielle dans différents secteurs (menuiseries, métiers du bâtiment, garages, nautisme, alimentation et boissons, serrureries, plombiers, artistes, medtech, graphisme, édition,...) avec environ 150 emplois et la formation de dizaines d'apprenti.e.s. Près de la moitié des surfaces de la ZIC étaient utilisées jusqu'à il y a peu par différents services de la Ville de Genève (entre autres les pompiers du Service d'incendie et de secours, le Service des espaces verts, les Bibliobus, le Grand Théâtre, etc.).

La vocation industrielle et artisanale du site est aujourd'hui menacée par la transformation impulsée par la Ville de Genève qui a décidé de déménager progressivement tous ses services hors de la ZIC pour y favoriser de nouvelles « dynamiques de créativité et d'ouverture sur le quartier ». Les surfaces libérées par la Ville sont mises à disposition, souvent gratuitement et pour une durée limitée à 5 ans, pour des activités socioculturelles, de formation et « innovation sociétale » à but non lucratif, alors que les demandes de location de surfaces supplémentaires pour les activités industrielles d'entreprises déjà présentes sur le site ou de nouvelles entreprises désirant s'y installer sont systématiquement refusées.

L'accueil de nouvelles activités ne devrait pas se faire au détriment des activités industrielles et artisanales à la ZIC non soutenues par les pouvoirs publics. Les entreprises de la ZIC contribuent aussi au maintien d'un minimum de mixité des activités et du travail exercés dans la ville et l'agglomération de Genève.

Pour ces motifs, les soussigné.e.s demandent aux autorités du canton et de la Ville de Genève d'œuvrer afin de maintenir le caractère artisanal et industriel des activités exercées sur la zone industrielle des Charmilles, dernier site à vocation artisanale et industrielle en Ville de Genève.

N.B. 5 signatures

ALAAZIC

Association des locataires,
artisans, artistes de la zone
industrielle des Charmilles

M. Tobias Schnebli

président

17, rue de Bâle

1201 Genève

Rapport de Christina Meissner

La pétition P 2163 a été traitée par la commission des pétitions sous l'aimable présidence de M. Sylvain Thévoz lors de quatre séances du 22 mai au 4 septembre 2023.

Après avoir auditionné les pétitionnaires, la commission s'est rendue sur place puis a auditionné la Fondation des terrains industriels (FTI) et l'exécutif de la Ville de Genève. Compte tenu du fait que c'est à la Ville que revient le pouvoir décisionnel quant au devenir du site industriel, et sensible aux arguments des artisans qui occupent actuellement la zone et qui ont déposé la pétition, la commission a voté le renvoi de cette pétition au Conseil administratif de la Ville de Genève par 14 OUI (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC) et 1 NON (1 PLR). Nous remercions le procès-verbaliste M. Christophe Vuilleumier ainsi que M^{me} Nadia Salama, secrétaire scientifique de commissions, pour leur accompagnement dévoué de nos travaux.

22 mai 2023

Audition de M. Tobias Schnebli, pétitionnaire, de M. Yvan Vuagniaux, charpentier, et de M. Alexandre Grunig, garagiste

M. Schnebli prend la parole et déclare être le président de l'Association des locataires, artisans et artistes de la zone industrielle des Charmilles (Alaazic). Il mentionne que cette association défend le caractère industriel de cette zone depuis 2002, zone qui a été rachetée par la Ville de Genève à la suite de la fermeture de la « Société genevoise d'instruments de physique » (SIP) au cours des années 1990. Il précise qu'une partie des artisans se sont installés à ce moment alors qu'une autre partie est arrivée à la suite de la fermeture du site de Sécheron lorsque ce dernier a été valorisé par la BCG avant d'être racheté par M. Bertarelli. Il rappelle qu'il s'agit de la dernière zone industrielle qui existe en ville de Genève.

Il ajoute que la délégation G'Inove de la Ville de Genève envisage de sortir de la ville un certain nombre de services, comme les véhicules des espaces verts ou les bibliobus, et il mentionne que plusieurs espaces de la zone industrielle des Charmilles ont donc été vidés, et il remarque que la réaffectation de ces espaces ne se fait pas en conformité au règlement des zones industrielles qui prévoit des activités artisanales ou industrielles dans ces lieux. Il observe ainsi que la réaffectation de l'ancienne halle SIS a été octroyée pour quatre ans avec un investissement de 4 millions de francs à quatre orchestres.

Il indique que le magistrat convient lui-même que cette réaffectation n'était pas conforme.

Cela étant, il mentionne que c'est le processus de ces réaffectations qui est inquiétant et il déclare que la pétition demande que ces dernières soient respectueuses du caractère de la zone. Il déclare être étonné que la Fondation pour les terrains industriels dont le but est bien déterminé ne se soit encore jamais intéressée à ces réaffectations.

M. Grunig ajoute que les petits artisans ne trouvent déjà pas d'espace et il mentionne que ces grands espaces qui sont octroyés à d'autres activités interrogent de nombreuses personnes.

M. Vuagniaux précise que 45% des surfaces au sol doivent être réaffectées à des activités subventionnées qui ne concernent pas l'artisanat. Il mentionne que c'est donc une transformation radicale alors qu'il existe une diversité importante de savoir-faire dans cette zone. Il ajoute avoir fait son apprentissage dans ces espaces et il mentionne que cette localisation permet d'éviter de prendre sa voiture pour aller travailler.

Questions des députés

Un député PLR observe que les magistrats de la Ville de Genève ont reconnu que la réaffectation ne respectait pas le règlement et il demande si les pétitionnaires envisagent une action judiciaire. Il se demande par ailleurs si les pétitionnaires ont connaissance d'artisans qui seraient intéressés à venir s'installer dans cette zone.

M. Schnebli pense que la demande est énorme, selon ce qu'il peut constater. Il ajoute avoir entendu des fonctionnaires de la Ville regretter de ne pas avoir réagi suffisamment tôt pour octroyer ces espaces à des activités industrielles ou artisanales. Il répète que la Fondation pour les terrains industriels devrait s'intéresser à cette question. Il signale indiquer aux demandeurs de s'inscrire à la Gérance immobilière municipale pour obtenir des locaux. Il ajoute avoir demandé à plusieurs reprises à la Gérance immobilière municipale l'état de la demande pour les locaux artisanaux lorsqu'il était conseiller municipal et n'avoir jamais eu de réponse, la Ville invoquant moult prétextes. Il pense que cette zone est en fin de compte un bac à sable pour expérimenter des projets, ce pour la gloriole des magistrats de la Ville de Genève.

M. Grunig déclare que l'association reçoit énormément de demandes, mais il remarque que ce n'est pas elle qui peut octroyer des espaces.

Une députée LC déclare constater que de nombreuses zones industrielles sont progressivement modifiées avec des loyers évidemment très importants.

Elle demande quel est le pourcentage d'activités artisanales dans cette zone et combien il y a d'artisans.

M. Vuagniaux répond que ces 45% représentent les surfaces libérées par la Ville de Genève et il déclare que l'ensemble de ces espaces ont été investis par des activités qui ne sont pas artisanales.

M. Grunig répond qu'il y a 150 emplois et une trentaine de métiers.

M. Schnebli mentionne qu'une vingtaine d'entreprises sont actives dans la construction, ainsi qu'une belle variété de métiers, par exemple un serrurier, un relieur et un brasseur.

La même députée demande si ces activités sont menacées.

M. Schnebli répond par la négative, mais il mentionne qu'il est devenu très problématique d'avoir des espaces supplémentaires en cas de mandat d'importance alors que des espaces sont libres. Il craint par ailleurs que le couvert central qui pourrait être économiquement rentable reste bloqué.

M. Vuagniaux ajoute que l'anatomie de ces bâtiments est de nature industrielle avec des accès de plain-pied, de hauts plafonds et des dalles supportant des charges importantes. Or, il remarque que l'une de ces halles est utilisée pour un show-room de meubles design. Il craint également que certaines de ces activités ne supportent pas la nature artisanale des autres locataires.

Une députée Verte demande si les artisans ont été consultés dans le cadre d'un processus participatif et si un tel processus qui prévoit des subventions pour les bénéficiaires ne signifie pas une mixité d'activités.

M. Schnebli répond que le processus participatif a été annoncé dès le début de ces transformations, en 2017. Il rappelle que M^{me} von Arx et M. Barazzone voulaient créer un écoquartier et faire de cette zone une zone mixte, ce qui n'a pas été accepté. Il explique que les artisans et les locataires ont été conviés en effet à plusieurs séances, en compagnie des grands investisseurs immobiliers comme Quartet ou Swisssanto qui sont les acteurs principaux des modifications des autres sites qui ont été réaffectés. Il ajoute que la Haute école de design a des vues sur ces espaces et aimerait sans doute récupérer des halles. Cela étant, il mentionne que l'avis des artisans n'a pas été pris en compte. Il remarque que les artisans ont par ailleurs demandé à participer au processus de la réaffectation du couvert central, laquelle a été gelée pour le moment pour des motifs de sécurité. Il pense en outre que la pétition a contribué à geler les ardeurs de la Ville. Il rappelle alors que le maître-mot actuel est l'économie circulaire et il pense que cette zone industrielle à Genève remplit justement ce but.

La même députée demande si des artisans ont été invités à partir. Elle se demande également quelles activités artisanales ou industrielles sont considérées comme « acceptables » dans le cadre de cette pétition, puisque les nouvelles activités acceptées par la Ville de Genève lui semblent en adéquation avec les activités attendues dans la zone. Elle évoque à cet égard une activité de recyclage de plastique pour en faire des plaques de couleur, en mentionnant que des activités de cette nature sont peut-être susceptibles de dynamiser la zone en multipliant les publics.

M. Vuagniaux répond qu'il y a une différence entre avoir un stock de vélos et réparer des vélos. Il ajoute que la production de plaques de plastique en couleur s'adresse à des niches d'activités artistiques. Il remarque que les étudiants de la HEAD utilisent des espaces, mais il mentionne que cela ne crée pas de flux de population, ce qui serait au demeurant problématique dans une zone où circulent des élévateurs. Il ajoute qu'il est également question d'activités qui ne sont pas autonomes financièrement.

M. Schnebli répète une fois encore que des activités contreviennent clairement au règlement de la zone.

Un député S mentionne avoir le sentiment que la Ville a fixé de nouveaux objectifs pour l'usage de ces espaces et il se demande si les artisans correspondent aux critères environnementaux fixés par la Ville.

M. Schnebli pense qu'il s'agit surtout d'une volonté d'installer des activités choisies par la Ville. Il remarque que c'est une question d'image et de marketing, et en l'occurrence un problème du côté des artisans dont les activités par nature ne participent pas forcément à la transformation de la société. Il observe alors que la Ville de Genève fait venir de Slovénie les cabanons installés pour les marchés de Noël alors que des sociétés genevoises pourraient s'en occuper, mais il remarque que cet aspect ne relève pas des critères de la Ville. Il signale encore que ces bâtiments sont des passoires énergétiques et il se demande ce que la Ville attend pour effectuer le travail d'isolation. Il indique à cet égard que l'association a proposé il y a une année de couvrir les toits des locaux de panneaux solaires, ce qui enthousiasme les SIG, mais il observe que la Ville n'est pas entrée en matière.

M. Vuagniaux déclare que ces critères peuvent en outre être subjectifs puisque les artisans sont par ailleurs conservateurs et gardent de nombreux matériaux, une pratique ancienne participant de l'économie circulaire mais qui n'est pas mise en avant.

Le même député remarque qu'il pourrait y avoir des conflits de voisinage s'il y a des nuisances et il se demande si ce n'est pas un aspect qui peut retenir la Ville.

M. Vuagniaux répond que cela n'a jamais été le cas.

Un député PLR se pose la question de l'utilité d'une zone industrielle à l'intérieur d'une ville, laquelle n'est pas compatible avec l'habitat. Il rappelle à cet égard que la Ville a utilisé durant des décennies ces espaces pour stocker du matériel et non pour des activités. Il se demande par ailleurs pourquoi la pétition ne comporte que cinq signatures. Il se demande enfin ce que les pétitionnaires demandent au canton alors que le terrain appartient à la Ville.

M. Vuagniaux répond qu'il n'y a pas de conflit avec le voisinage. Il ajoute que conserver des activités de cette nature en ville vient répondre aux attentes inhérentes à la formation professionnelle, notamment grâce à des portes ouvertes. Il ajoute qu'il est également question de mobilité en mentionnant être content de pouvoir se rendre au travail à vélo, une pratique qui permet d'économiser du carburant et reste écoresponsable.

M. Grunig déclare que les problèmes de voisinage étaient inhérents à la boîte (Moulin à Danses) que la Ville avait installée. Il rappelle en outre que ces locaux étaient jadis dédiés à des activités industrielles et non à du stockage.

M. Schnebli précise que la pétition a été déposée à la dernière minute auprès du canton, la pétition déposée devant la Ville de Genève comportant pour sa part quelque 400 signatures. Il répète que la loi sur la Fondation des terrains industriels est de nature cantonale, raison pour laquelle cette pétition a été déposée devant le Grand Conseil. Il estime qu'il est sain d'avoir dans un tissu urbain des activités artisanales et industrielles, tant sous l'angle économique que social, surtout en comparaison du lot d'activités commerciales et bancaires qui enregistrent de nombreux locaux vides.

Un député PLR se demande quelles activités n'auraient rien à faire dans cette zone selon les pétitionnaires.

M. Schnebli répond que l'école de musique n'a rien à faire là, ou du moins ne devrait pas être présente au détriment des activités artisanales et industrielles.

Un député MCG demande si les pétitionnaires ont été entendus par la Ville de Genève et quelle est la position de la commission municipale.

M. Schnebli acquiesce et répond que plusieurs commissaires étaient favorables à cette pétition. Il ajoute que l'association a aussi rencontré M. Gomez qui a indiqué que le reste des halles ne serait attribué qu'à des activités artisanales et industrielles. Mais il remarque que des espaces ne dépendent pas du Conseil administratif mais bien de la GIM.

Le même député remarque que les pétitionnaires souhaitent donc conserver le caractère industriel de cette zone, alors que la Ville est en train de réaffecter des locaux à des activités culturelles.

M. Schnebli mentionne que M. Gomez a indiqué que la Ville attribuerait des locaux à des activités présentant une innovation sociétale ou participant à la transition écologique, mais il se demande ce qu'il en est d'un menuisier et si ce dernier ne remplit justement pas ces deux critères.

Une députée PLR demande si des entrepreneurs n'ont pas été retenus.

M. Schnebli répond qu'il est souvent répondu qu'il n'y a pas de place pour eux. Il répète que la GIM et le Conseil administratif ont toute latitude pour installer les entreprises qu'ils souhaitent.

21 août 2023

Visite de la ZIC en présence de M. Tobia Schnebli, président de l'Alaazic

M. Schnebli et deux de ses collègues accueillent les députés sous le couvert central. La commission va pouvoir visiter trois ateliers de la zone.

M. Schnebli signale que ce couvert central est emblématique de la situation. Il explique qu'il s'agissait jadis du lieu d'arrivée et d'expédition des pièces de la SIP. Il ajoute qu'après le départ de celle-ci, la Ville de Genève avait utilisé cet espace pour le SEVE et le MAH. Il remarque que ce couvert a maintenant été vidé et qu'il est inaccessible depuis une année, la Ville comptant le valoriser et le réutiliser. Il remarque toutefois que les résidents de la zone aimeraient également pouvoir utiliser cet espace.

Il indique que la moitié de l'ensemble du site va être réattribuée par la Ville de Genève sur concours. Il précise que c'est l'espace des « 6 Toits » qui est le site principal que la Ville va réattribuer.

M. Schnebli précise qu'il n'y a pas de contraintes patrimoniales sur le site. Il dresse un historique du site. La Ville de Genève octroyait les espaces à des artisans qui étaient à Sécheron, dans le cadre de la valorisation des passifs de la BCG. Il précise que c'était M. Grobet qui était à la manœuvre. Il y a eu trois phases d'arrivées sur le site depuis 1995. Dans le même laps de temps, un bâtiment a été rénové et divisé pour pouvoir être utilisé par plusieurs artisans.

C'est la GIM et la délégation du Conseil administratif qui gèrent le dossier de manière discrétionnaire.

Un collègue de M. Schnebli souligne qu'aucune nouvelle entreprise n'a été admise sur le site depuis le changement de politique de la Ville. Les artisans n'aimeraient pas que leurs activités deviennent incompatibles avec les nouvelles affectations envisagées par la Ville. Il mentionne que cette dernière

a en outre demandé que les artisans soient proactifs dans ce cadre, mais il remarque que pas une seule de leurs propositions n'a été retenue.

Visite de l'atelier de mécanique et d'hélices de bateaux

Le responsable de l'atelier accueille la commission et explique que son activité porte sur la réparation d'anciennes voitures. Il ajoute que l'espace est partagé avec l'activité de M. Schnebli et que quatre personnes y travaillent.

Les clients sont des particuliers et parfois des garages qui n'ont plus le savoir-faire nécessaire pour réparer des modèles anciens. L'activité est trop peu lucrative pour qu'elle puisse intéresser des apprentis.

Le loyer se monte à 170 francs le m² par année, soit un prix courant mais qui ne s'inscrit pas dans la fourchette haute.

Le collègue de M. Schnebli ajoute que l'état des locaux correspond aux besoins des artisans qui n'ont pas besoin d'espaces luxueux, et donc plus chers. Ces locaux disparaissent peu à peu à Genève et sont remplacés par des locaux flambant neufs dont les loyers sont très importants.

A la demande de savoir quel est l'avantage pour eux de demeurer en ville, le collègue de M. Schnebli répond que leurs clients sont en ville.

Visite de la menuiserie

Le collègue de M. Schnebli, responsable de cet atelier, explique que quinze personnes y travaillent dont deux apprentis. L'atelier propose des productions sur mesure à des particuliers ou des entreprises.

Déménager représenterait un coût certain. Cela étant, il rappelle que les artisans genevois sont les plus chers au monde et que la concurrence vient de partout.

L'atelier est au bénéfice d'un bail renouvelable tacitement de six mois en six mois.

A l'observation d'un député qu'il s'agit donc d'un contrat temporaire, le collègue de M. Schnebli acquiesce en remarquant qu'il travaille ici depuis 23 ans.

Des journées portes ouvertes sont organisées sans qu'il y ait de relations particulières avec les habitants. Toutefois, beaucoup de personnes viennent visiter les lieux durant les portes ouvertes et les contacts sont très agréables.

Une jeune artisane indique venir de terminer son apprentissage et venir travailler dans cette zone à vélo. Elle remarque que se rendre à la ZIMEYSA, par exemple, aurait été pour elle particulièrement compliqué.

Visite de la maçonnerie

La jeune collaboratrice indique qu'une petite entreprise comme celle-ci est plus formatrice qu'une grande entreprise. Elle précise qu'elle travaille dans la rénovation et la préfabrication pour des bureaux d'architecte, des particuliers et des entités publiques comme la Ville de Genève.

Le responsable d'atelier indique que ces ateliers fonctionnent selon une logique traditionnelle. Il ajoute que les artisans évoluent dans un biotope multi-professionnel avec une logique de transmission de savoirs. Il remarque que c'est en fin de compte une forme d'écologie sociale. Il rajoute qu'une entreprise qui hésitait a été encouragée à partir. Il mentionne que la GIM, par ailleurs, applique les mêmes règles qu'aux locataires alors que les artisans ont besoin de zones tampons.

Le responsable d'atelier relève la synergie qui règne entre les différents ateliers et que la filière de recyclage est développée.

Audition de M. Guillaume Massard, directeur général, et de M^{me} Laurence Tobler, directrice du pôle aménagement de la Fondation pour les terrains industriels de Genève – FTI

M. Massard prend la parole et déclare que la fondation a pris connaissance de la pétition. Il explique que la fondation est impliquée dans la planification des zones industrielles et artisanales, et il remarque ne pas avoir connaissance d'une modification de statut de cette zone. Il rappelle qu'une zone industrielle est régie par une éligibilité qui fait l'objet d'un règlement, le RSIAM. Il mentionne que le bâti de cette zone est plutôt vétuste et rempli d'artisans. Il précise qu'il ne s'agit pas d'une friche. Il observe que les artisans se mobilisent contre les risques d'une modification du quartier. Il signale toutefois que le règlement indique qu'une modification est soumise à une demande d'autorisation en APA, et il déclare que toutes les demandes passent par la fondation qui demeure l'entité intermédiaire qui veille à ce que cette zone demeure dédiée à l'artisanat.

Il déclare qu'il n'y a pas de stratégie à propos de cette zone, indépendamment des réflexions de la Ville de Genève, et il observe que l'appel à projets de cette dernière doit être compatible avec le règlement.

Questions des députés

Une députée LC remarque que la FTI a certainement des réflexions sur les évolutions en cours et la préservation de ces zones industrielles, et elle demande quelles sont les relations entre la fondation et les communes.

M. Massard rappelle que la FTI entretient des relations avec les communes industrielles du canton qui siègent dans le conseil de fondation. Il explique que la réflexion est conjointe à celle de l'office de l'urbanisme ou est initiée à la demande d'une commune. Il précise qu'il n'y a pas de demande particulière pour le moment pour cette zone qui n'a pas de plan de zone. Il rappelle en outre que le processus de modification d'un changement de zone prévoit une intervention du Grand Conseil. Il ajoute que la FTI n'a donc pas velléité à intervenir sur ce foncier qui ne lui appartient pas. Il répète, cela étant, que dans une ZIA sans planification et dont le foncier appartient à un tiers, le propriétaire peut résilier des baux s'il le souhaite.

La même députée demande si la FTI pourra intervenir si la Ville décide de résilier les baux des artisans actuels au profit d'activités culturelles.

M^{me} Tobler répond que la fondation pourra intervenir si les activités ne sont pas conformes au règlement.

M. Massard répond avoir l'impression que ces artisans sont éligibles et se sentent inquiets devant l'arrivée potentielle d'activités dont les modèles d'affaires sont différents. Il ajoute qu'un règlement ne peut évidemment pas statuer sur les modèles d'affaires. Il indique qu'insérer dans un règlement d'application des contraintes de nature environnementale n'était pas pertinent compte tenu des règlements existants.

M^{me} Tobler ajoute que le règlement ne porte que sur la nature des activités, notamment dans ce contexte puisque le périmètre est en zone primaire.

M. Massard indique qu'il est possible d'autoriser des activités de service dans ces zones, destinées aux employés desdites zones. Il ajoute que, si la Ville déroge de manière trop importante, la FTI édictera des préavis négatifs.

Un député MCG remarque que des baux sont renouvelables tous les six mois et il demande si cette pratique est usuelle et ne crée pas de l'insécurité.

M. Massard répond que la FTI n'est pas propriétaire de cette zone. Il rappelle qu'il n'est pas interdit de faire des baux de six mois en six mois. Cela étant, il mentionne que la FTI ne pratique pas des baux d'une durée inférieure à une année. Il remarque que les baux dans le domaine industriel se prolongent généralement tous les cinq ans. Il signale qu'un bail de six mois est relativement précaire.

Un député PLR observe que la Ville entend déménager ses services qui utilisent le périmètre pour y développer des activités qui pourraient être incompatibles avec celles des artisans, et il se demande qui aurait la compétence pour arbitrer les conflits et les bases juridiques.

M^{me} Tobler mentionne qu'une zone industrielle est soumise à un seuil de nuisances sonores, soit le DS IV. Elle pense que c'est l'office des autorisations de construire qui trancherait une situation de ce type.

M. Massard rappelle que l'artisanat et l'industrie représentent 15% du PIB genevois, et il mentionne que les dérogations sont limitées. Il ajoute que les mécanismes et les garde-fous sont tout de même nombreux.

M^{me} Tobler ajoute qu'une dérogation peut être octroyée si l'activité en question ne prétérite pas les entreprises éligibles de manière primaire.

Un député PLR demande quelle est la demande du marché pour des locaux de ce type.

M. Massard répond que la zone des Charmilles est intéressante puisque c'est l'une des dernières zones primaires en centre-ville, un aspect qui relève de l'approvisionnement de la cité et des enjeux de mobilité. Il indique que la demande est forte tant au niveau des artisans, notamment du second œuvre provenant du PAV, que des artisans-artistes. Il précise que les demandes se montent à plusieurs dizaines pour la zone industrielle des Charmilles, comme pour les autres zones. Il précise que l'une des missions de la FTI est de créer des espaces artisanaux.

Le même député demande quel est le délai pour obtenir un local.

M. Massard répond que le parc immobilier de la FTI est plein à craquer. En revanche, des bâtiments très techniques peuvent être réutilisés, mais nécessitent des moyens financiers importants que la plupart des PME ne peuvent pas s'offrir.

Un député UDC remarque que la moitié des locaux de cette zone sont inoccupés.

M. Massard répond que les locaux de la Ville se vident progressivement et font l'objet d'appels à projets. Il ne croit pas qu'il y ait donc de nombreux locaux vides.

Un député PLR se demande si la FTI se soucie de l'équité entre les entreprises de même nature, afin d'éviter la concurrence déloyale.

M. Massard répond qu'il y a des garagistes et des menuisiers qui sont historiquement installés hors des zones industrielles, mais il mentionne que la plupart sont dans ces dernières. Il ajoute que ces zones industrielles offrent un avantage compte tenu des prix qui y sont pratiqués.

Une députée Verte demande s'il s'agit véritablement de la dernière zone industrielle en ville de Genève.

M^{me} Tobler répond qu'il y a la zone de Sécheron qui est en train de muter, celle du Lignon qui est entre les mains de la Ville et celle-ci.

M. Massard ajoute qu'il y a encore les 20 000 emplois du PAV qui sont toujours présents et qui doivent être relogés par la FTI dans les zones suburbaines. Il remarque que la pression sur la ville et la densité urbaine constituent des contraintes fondamentales.

4 septembre 2023

Audition de M. Alfonso Gomez, maire de la Ville de Genève, de M^{me} Christelle Pally, cheffe de projets au service Agenda 21 – Ville durable, de M^{me} Julie Schnydrig Kettenacker, cheffe de service Agenda 21 – Ville durable, et de M. Philippe Raboud, chef de la Gérance immobilière municipale

M. Gomez prend la parole et déclare avoir pris connaissance de cette pétition signée par 5 artisans établis dans cette zone industrielle. Il rappelle que celle-ci abrite une cinquantaine d'artisans. Cela étant, il pense que cette pétition émane d'un malentendu, puisque l'idée est de maintenir la nature artisanale de ce secteur à une exception, celle des 6 Toits. Il rappelle que le projet du MâD dans le prolongement des 6 Toits a également été accepté. Il remarque que les dernières attributions, comme la scierie mobile, ou l'atelier de réparation de vélos ainsi que la brasserie, sont de nature artisanale. Il mentionne que cette pétition est donc surprenante, ce d'autant plus que le Conseil administratif a reçu l'association des artisans pour les rassurer. Il répète que c'est sans doute un malentendu qui a entraîné cette pétition. Il ajoute que cette zone artisanale est essentielle pour la Ville de Genève compte tenu de sa situation. Il rappelle à cet égard que des administrations ont été déménagées, comme le MAH ou le SEVE, pour libérer de l'espace destiné aux artisans.

Questions des députés

Un député PLR remarque que la pétition indique que la vocation industrielle et artisanale de cette zone est menacée par la Ville qui entend développer des projets de nature culturelle. Et il observe que les explications de M. Gomez sont complètement opposées à ces considérations. Il se demande s'il est possible d'obtenir la liste des artisans et entrepreneurs qui sont sur place ; et d'indiquer ce que représente l'espace des 6 Toits. Il pense que cela permettra d'objectiver la situation. Cela étant, il se demande ce qu'il en est des critiques portant sur le refus d'octroi de locaux dans cette zone à des artisans.

M. Gomez répond que la liste des locataires est confidentielle. Il mentionne qu'il est en revanche possible de donner la liste de la typologie des artisans, ainsi que les surfaces occupées. Il déclare qu'il y a des anciens qui sont présents

sur le site depuis très longtemps et qui ne sont pas des artisans mais qui occupent des salles de répétition. Il signale ensuite qu'il n'y a pas tant de locaux à disposition, et il remarque qu'il y a donc très peu de mouvements.

M^{me} Pally rappelle que les espaces mis au concours sont ouverts aux artisans.

M. Gomez ajoute que le dernier concours a vu la soumission d'un projet très intéressant mais dont le plan financier ne fonctionnait pas, ce qui était regrettable. Il ajoute que l'idée est de permettre à des artisans de se lancer le temps nécessaire avant de parvenir à une situation financière stable. Cela étant, il pense que la ZIC aimerait choisir elle-même les artisans pouvant venir s'installer, ce qui n'est pas possible puisque c'est le propriétaire qui décide.

Le même député demande si pour le Conseil administratif une telle zone représente une verue urbanistique ou, a contrario, une opportunité.

M. Gomez pense qu'il est important d'avoir des zones de ce type pour garantir la diversité artisanale. Il rappelle que la Ville de Genève possède plusieurs zones industrielles, mais pas forcément sur son territoire, et il explique que la Ville travaille conjointement avec la FTI selon une logique commerciale. Il déclare que, dans le cadre de la ZIC, l'idée est de maintenir des activités du secondaire en ville.

Un député S remarque que des pétitionnaires craignent une incompatibilité entre leurs activités et celles d'acteurs du domaine culturel. Il se demande par ailleurs s'il y a des critères d'attribution pour ces locaux. Il observe que certains locataires ont des baux très courts de six mois, qui sont renouvelés tacitement, et il déclare que cette question soulève des interrogations puisque ces activités impliquent des investissements sur le long terme.

M^{me} Pally répond que le service suit le règlement d'application. Elle ajoute qu'il y a des dérogations possibles, ce qui a été le cas pour les 6 Toits. Mais elle mentionne que le ratio est atteint et qu'il n'est plus possible d'installer des activités culturelles dans cette zone.

M. Raboud déclare ne pas avoir connaissance de baux à court terme.

M. Gomez répète être surpris par cette pétition. Il ajoute que la Ville a reçu les représentants de l'association pour leur expliquer les objectifs de la Ville.

M^{me} Pally indique que la Ville de Genève essaye d'être flexible et d'être un partenaire des artisans de la ZIC.

Une députée Verte demande comment la Ville envisage la suite de l'octroi de ces locaux et si des mises au concours seront systématiquement proposées. Elle ajoute avoir été très étonnée d'entendre que le projet de poser des panneaux photovoltaïques n'avait pas été soutenu.

M^{me} Pally répond que les baux vont jusqu'à 2025 afin de parvenir à rentabiliser les investissements. Elle ajoute qu'un point de situation sera fait en 2025.

M. Gomez précise que le couvert est interdit pour le moment puisqu'il doit être rénové.

M^{me} Pally ajoute que ce n'est pas à une association d'approcher les services cantonaux pour installer des panneaux solaires. Elle précise qu'il y a également des enjeux patrimoniaux à prendre en compte.

Un député PLR demande ce qui justifie que des loyers 30% en dessous du marché soient mis sur le marché pour des locataires qui sont soumis à la concurrence.

M. Gomez répond que la qualité du bien mis à disposition explique cette situation. Il répète que l'idée est également de permettre à des entreprises naissantes de mettre le pied à l'étrier.

Un député PLR demande si ce soutien à ces entreprises s'inscrit dans la durée.

M. Gomez répond que c'est la durée du bail qui le définit.

Le même député remarque que le Conseil administratif souhaite une ouverture de cet espace au public alors que des sociétés effectuent des travaux avec des machines et il demande si une telle ouverture ne comporte pas des risques.

M^{me} Schnydrig Kettenacker déclare que cette question cible une zone industrielle classique alors que la nature des artisanats s'inscrit dans l'évolution. Cela étant, elle mentionne que cet aspect est évalué dans l'attribution des baux. Elle observe en outre que certains artisans répondent aux attentes environnementales de la Ville, un aspect qui est pris en compte. Des aménagements sont effectués en cas de danger.

Un député UDC déclare avoir eu l'impression que les artisans se sentaient mal-aimés car ils travaillent. Il observe par ailleurs que les artisans ont peut-être des raisons pour souhaiter choisir les nouveaux artisans puisque les différentes entreprises mettent leurs ressources en commun. Il comprend donc qu'il y a un malentendu qui a été à la base de cette pétition.

M. Gomez mentionne que la Ville a reçu directement les pétitionnaires après leur dépôt de pétition. Il pense que ce sont des motions municipales, réclamant notamment l'établissement d'une discothèque dans ce périmètre, qui a suscité ce malentendu. Il ajoute que l'écoute est importante. Il remarque que les demandes d'octroi sont nombreuses alors que les surfaces à disposition sont limitées.

M^{me} Pally indique que certains locataires font également part de retours positifs.

Le président déclare que l'un des pétitionnaires a bien indiqué avoir un bail de six mois, et il se demande ce qu'il en est.

M. Raboud déclare que ce sont des baux qui sont renouvelés tacitement, mais il mentionne que le locataire est protégé par le code des obligations. Il précise qu'il ne faut pas confondre la durée d'un bail moderne et les anciens baux qui se renouvèlent tacitement, de manière indéterminée avec des délais de résiliation de six mois.

Le président déclare avoir ressenti la crainte d'être mis dehors de la part des pétitionnaires, ou d'être minorisés. Il se demande comment rassurer les pétitionnaires.

M. Gomez déclare que certains artisans vont périlcliter de par l'évolution des technologies. Il ajoute qu'il est possible de rassurer les artisans sur le fait qu'ils ne seront pas expulsés pour promouvoir d'autres types d'industries. Mais il mentionne que, pour les locaux vides, les petites entreprises présentant une dimension de proximité seront certainement prises en compte. Il déclare en d'autres termes que les garagistes actuels ne seront pas expulsés, mais que les locaux vides devant être octroyés ne le seront peut-être pas forcément à des garagistes.

M. Raboud ajoute que la GIM n'a pas de plan caché pour chicaner les locataires de la ZIC. Il ajoute qu'il n'y a pas de contentieux pour le moment à l'exception d'un locataire, ce pour des questions de sécurité feu.

M. Gomez rappelle que la GIM se doit d'être exemplaire et de respecter les règles.

Un député UDC remarque que la commission a visité les lieux et il observe que le garagiste en question opère un travail de niche avec des voitures de collection anciennes.

M. Gomez acquiesce et déclare que ce garagiste n'a pas reçu d'avis de départ.

Discussion interne

Le président propose de passer au vote.

Un député PLR déclare qu'il est compliqué de prendre position puisque les avis divergent. Il ajoute qu'il voterait un renvoi au Conseil d'Etat pour avoir des clarifications, avis partagé par un député LJS.

Le président rappelle qu'il est également possible de renvoyer cette pétition au Conseil administratif.

Un député S déclare être également perplexe au vu des avis qui sont divergents. Il se demande s'il ne faudrait pas renvoyer cette pétition au Conseil administratif.

Un député UDC remarque que les pétitionnaires semblent défiants bien qu'ils aient été entendus par le Conseil administratif. Son groupe renverra donc cette pétition au Conseil administratif.

Un député MCG mentionne que son groupe n'est pas convaincu par l'audition de M. Gomez et votera le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat, compte tenu des flous qui demeurent et de la durée des baux de six mois.

Un député PLR propose d'attendre le retour du Conseil administratif sur la durée de ces baux et il pense que c'est un aspect important pour la prise de position.

Le président en prend note et renvoie le vote à une séance ultérieure.

18 septembre 2023

Discussion et vote

Le président rappelle les travaux effectués par la commission et demande ce que les commissaires souhaitent faire.

Une députée LC propose de procéder au vote. Elle ne pense pas qu'il soit possible de rejeter cette pétition et elle propose de la renvoyer au Conseil administratif de la Ville de Genève.

Avis partagé par le PS, l'UDC, les Verts et un député PLR, un autre pense pour sa part que cette zone industrielle n'a rien à faire dans ce périmètre, elle instaure en outre une distorsion du marché. Il propose le dépôt de cette pétition.

Le président passe au vote du renvoi de la P 2163 au Conseil administratif de la Ville de Genève :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : 1 (1 PLR)

Abstentions : –

Le renvoi de la P 2163 au Conseil administratif de la Ville de Genève est accepté.