

Date de dépôt : 27 février 2017

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. François Lefort, Delphine Klopfenstein Brogini, Boris Calame, Mathias Buschbeck, Frédérique Perler, Emilie Flamand-Lew, Yves de Matteis, Jean-Michel Bugnion, Sophie Forster Carbonnier, Sarah Klopmann, Christina Meissner, Roger Deneys, Jean Batou pour réaliser la Maison de l'environnement

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de minorité de M. François Lefort (page 19)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie le 6 décembre 2016 et les 10 et 31 janvier 2017 pour étudier la motion 2322.

Elle a siégé sous la présidence de M. Sandro Pistis. Elle a pu bénéficier de la collaboration de : M. Alan Rosset, responsable budget investissements, DF ; M. Nicolas Huber, secrétaire scientifique, SGGC. Ont également participé aux travaux : M. Luc Barthassat, conseiller d'Etat, DETA ; M^{me} Chantal Rochat, directrice, DETA ; M. Philippe Matthey, secrétaire général, DETA ; M. René Duvillard, directeur général, OBA ; M^{me} Carole Gueorguiev, directrice, OBA ; M. Louis Neerman, chef de projets, OBA.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Noémie Pauli et M. Sébastien Pasche.

Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation de la motion M 2322 par son auteur, M. François Lefort

M. Lefort remercie la commission de le recevoir pour présenter la M 2322. Il explique qu'il s'agissait à la base d'un crédit d'étude proposé par le Conseil d'Etat en 2003. Il précise que ce crédit a été voté puis qu'il a été dépensé pour aboutir à la présentation d'un PL qui ouvrait un crédit d'investissement de 52 millions pour construire une Maison de l'environnement équipée, pour tous les services de l'environnement de l'Etat, en 2005.

Il précise que l'Etat a acheté le terrain nécessaire pour une somme d'un million. Il indique ensuite que le PL de boucllement en janvier 2014 nous a appris que le conseiller d'Etat de l'époque, M. Mark Muller, avait décidé qu'il n'était plus question de réaliser une telle Maison de l'environnement.

Au début de l'année 2016, il a déposé une question écrite qui demandait quand le Conseil d'Etat pensait construire une Maison de l'environnement. Il souligne que le département lui a répondu qu'ils avaient un projet de Maison de l'environnement dans la périphérie de l'agglomération, à Plan-les-Ouates, en zone industrielle.

Il trouve cela étonnant puisqu'il s'agit d'une dérogation, la loi ne prévoyant pas que l'on puisse construire en zone industrielle des bâtiments administratifs destinés à la fonction publique. Il relève en outre que l'on a déjà des problèmes pour la relocalisation des entreprises de certains secteurs qui se trouvent au PAV et donc en concurrence.

Il observe que l'on revient donc ici vers une pratique ancienne, comme ce fut le cas pour le Saint-Georges Center. Il précise que le propriétaire actuel de ce lieu l'a vendu après avoir précisé que l'immeuble avait été occupé par un « locataire de qualité », en somme l'Etat qui payait « un saladier ».

Il relève que, avec une dizaine d'années de loyer, l'on aurait pu se payer un bâtiment. Il se dit interpellé par cette pratique qui a toujours été dénoncée non seulement par la commission mais aussi par M. François Longchamp, notamment dans un rapport concernant un PL de financement d'un bâtiment du DIP, le PL 11170, où il est signalé : « le coût de location est conforme à la nature et à la localisation du bâtiment. L'option a été prise de louer deux gros objets, à savoir le Saint-Georges Center, sans droit d'emption et ce bâtiment à Onex pour lequel un droit d'emption avait été prévu dans le contrat d'origine. »

Il souligne qu'au niveau de la localisation, ils demandent avec cette motion de revenir au projet initial du Conseil d'Etat des années 2003, à savoir de construire une Maison de l'environnement, quelles que soient les possibilités d'emption. Il précise qu'il ne connaît pas le détail des négociations avec les propriétaires du bâtiment qui en l'occurrence se nomme « Tourbillon ».

Un commissaire (UDC) observe que l'on connaît Plan-les-Ouates comme zone industrielle, mais il relève que, au sein de cette zone, il y a aussi des bureaux et pas seulement de l'industrie. Il se demande donc si le Conseil d'Etat a procédé pour ce projet à une dérogation ou alors à une zone mixte pour éviter de perdre de la surface en construisant des bureaux à l'étage, au-dessus de surfaces industrielles construites au rez-de-chaussée.

M. Lefort indique que, à sa connaissance, aucune zone industrielle et artisanale mixte (ZIAM) n'a été créée à Genève depuis la loi ZIAM et donc que les bureaux construits actuellement en zone industrielle sont construits par régime dérogatoire. Il pense néanmoins qu'il serait très intéressant de construire une partie de la ZIPLO en ZIAM et regrette que cela ne se fasse actuellement pas dans le canton.

Un commissaire (UDC) comprend que M. Lefort reproche à l'Etat le fait qu'il va louer un bâtiment ; néanmoins il se demande s'il existe des négociations pour acheter le bâtiment concerné.

M. Lefort souligne que l'on n'a pour le moment pas d'informations à ce sujet et qu'il s'agira donc de quelque chose qui pourra faire l'objet d'une question.

Une commissaire (S) estime que l'on peut rajouter l'OCPM qui était dans le cas de figure. Elle observe que M. Lefort n'a pas d'informations à l'heure actuelle sur cela et pense que la motion permettra donc notamment d'en savoir plus à ce sujet.

M. Lefort lui répond par l'affirmative. Il ajoute par ailleurs que la localisation est aussi quelque chose de problématique du moment où elle se trouve assez loin, notamment pour la DGE et la DGeau dont le territoire naturel se trouve plutôt vide.

Un commissaire (UDC) désire savoir ce que M. Lefort entend par « une localisation cohérente avec ses missions ».

M. Lefort indique que la DGE et la DGeau sont en interaction avec les directions d'autres départements, notamment au niveau de l'aménagement et de l'énergie. Il pense donc que la localisation dans le centre sera sans doute plus naturelle que dans la ZIPLO.

Une commissaire (S) entend bien la volonté d'essayer de regrouper les services, d'avoir des propriétés plutôt que des locations. Elle ajoute que, si l'on suit les travaux de la FTI, l'on voit que l'on ne peut pas gaspiller de la zone industrielle et accueillir d'autres activités que de l'industriel ou de l'artisanal car, dans le cas contraire, l'on n'arrivera pas à faire muter des entreprises encore bien en place dans le PAV. Néanmoins, elle considère que la ZIPLO n'est pas une périphérie de l'agglomération en tant que telle ; elle observe que des services ont été mis à Onex et que l'on parle aussi d'en mettre à Bernex. Elle se demande par ailleurs s'il y a un état des lieux de locations et des services qui mériteraient d'être regroupés ou, au cas où il n'en a pas, s'il lui semblerait pertinent de le demander.

M. Lefort est tout à fait favorable à ce que l'on puisse regrouper au maximum les différents services et il ajoute qu'il s'agit par ailleurs de la volonté du Conseil d'Etat. Il observe que la grande différence entre Plan-les-Ouates et Berne ou Onex est qu'il n'y a pas dans ces derniers cas de grande zone industrielle et donc que ce ne sont pas les 3 directions de l'Etat qui, le cas échéant, vont manquer de ressources de Plan-les-Ouates.

Une commissaire (S) désire savoir quel est le périmètre dans lequel M. Lefort pense pouvoir mettre de l'administration.

M. Lefort estime, concernant la localisation, que l'essentiel est qu'il y ait un moyen de transport public rapide, comme c'est le cas à Onex avec le tram.

Une commissaire (S) demande l'audition du DETA et conjointement de l'OBA.

Cette demande est acceptée.

Une commissaire (S) demande l'audition de M. Yves Cretegy de la FTI.

Cette demande est acceptée.

Un commissaire (UDC) indique qu'il voudrait des informations au sujet des régimes dérogatoires et pourquoi les ZIAM ne sont pas appliquées.

M. Lefort pense que l'on peut se poser des questions en effet sur le fonctionnement actuel de ces régimes dérogatoires puisqu'il y a du tertiaire en ZI en dérogation.

Un commissaire (PLR) souligne que la Commission de l'économie a voté un nouveau PL qui inclut des restrictions de droit à bâtir dans un tableau des PLQ. Il estime que cela répond en partie à la demande puisqu'il s'agit d'un tableau de répartition pour un développement équilibré des structures artisanales et tertiaires, avec des prix différenciés.

Auditions de M^{mes} Chantal Rochat et Carole Gueorguiev et de MM. René Duvillard, Philippe Matthey et Louis Neerman (DETA & OBA)

M. Matthey revient sur l'historique et les principaux objectifs. L'audit Arthur Andersen a en 1996 identifié des difficultés de coordination et de cohérence de la politique environnementale. Il est donc urgent de reloger les occupants de Sainte-Clotilde. Le Grand Conseil a adopté les lois 8903 et 9463 qui prévoyaient le regroupement des services de l'environnement au sein de la Maison de l'environnement aux Acacias. Un crédit d'étude de 1 992 730 F a été dépensé ainsi qu'un crédit d'investissement de 1 000 000 F. Ce projet était au bénéfice d'une autorisation de construire en force et l'Etat avait acheté le terrain. Une piste de relogement au sein du bâtiment des Gazomètres, de David-Dufour et aux Acacias n'ont pas non plus abouti de même que le relogement au sein du projet Pont-Rouge.

L'Etat n'a pas été d'accord car le prix était trop élevé (460 F le m² semi-aménagé). L'OBA a proposé au DETA l'espace Tourbillon à Plan-les-Ouates à 334 F le m² semi-aménagé, soit bien moins cher que Pont-Rouge. En juin 2016, le contrat de bail a été avalisé et une demande APA a été déposée, et tous les préavis sont au vert. Il ne reste plus qu'à finaliser le bail.

M^{me} Rochat présente le programme des locaux. Les surfaces de laboratoires se montent à 659 m² au sein d'un étage dédié avec des espaces de travail attenants. Les surfaces d'ateliers se montent à 867 m² et comprennent un atelier d'électromécanique, des ateliers de calibrage et d'entretien du matériel bruit-air-eau, des salles d'acoustique, etc.

Les surfaces de bureaux qui sont prévues pour 309 collaborateurs (131 postes administratifs, 178 postes techniques-scientifiques) sont comptabilisées avec les normes ORLO. C'est dans cette forme de locaux que sera développé un projet d'aménagement des postes de travail basé sur l'expérience des environnements de travail « Equilibre » déployés aux SIG. Ce serait un projet pilote pour l'Etat. 30% des surfaces du bâtiment seront dédiées à des activités administratives et 70% à des activités techniques ou scientifiques.

M. Matthey a tenu à ce que les exigences requises pour aller dans ce secteur soient clairement formalisées. La proportion affectée aux bureaux administratifs du programme souhaité par le DETA ne dépasse pas 40% de la surface totale, « un préavis favorable est envisageable en dérogeant aux affectations prévues par le PDZI en force ». Ainsi, les ratios de la zone industrielle sont respectés. Pour cette raison, la FTI a donné un préavis positif pour l'implantation de ces services du DETA à Tourbillon.

M^{me} Rochat présente le projet Espace Tourbillon. Il s'agit d'un complexe de 5 bâtiments pour une surface totale d'environ 80 000 m² dans la ZIPLO. Le propriétaire est Swiss Prime Site AG. 8052 m² seraient dédiés à l'environnement dans le bâtiment A, sans que le rez soit utilisé. L'atelier d'électromécanique sera au sous-sol, et ce n'est pas des postes de travail permanents. L'étage mixte comprend des surfaces de bureaux et d'ateliers. L'étage type de bureaux est présenté en fonction des normes ORLO en vigueur. L'attique comprend des espaces communs avec une centralisation des salles de conférences à un seul endroit et une cafétéria dédiée au personnel.

M. Matthey indique qu'à l'heure de la révolution technologique qui modifiera l'organisation du travail et la relation du travail entre le bureau et un environnement plus virtuel. L'Etat n'est pas très réactif sur ces questions. Une voie médiane est à trouver.

M^{me} Gueorguiev présente les aspects financiers de l'opération. Actuellement, les conditions de location discutées sont un loyer annuel TTC de 2 900 340 F pour les 8050 m² avec les parkings. Les charges annuelles H.T. sont de 351 000 F soit 43 F le m². Cela fait un prix au m² de 307 F et de 350 F avec les charges. La livraison du bâtiment est prévue au cours du deuxième semestre 2019. Un contrat d'une durée déterminée de 20 ans a été négocié avec une possibilité de prolonger de 5 ans. Une option de résiliation avant la 10^e année a été négociée. Le droit d'emption pourrait être exercé au terme de la 10^e année de location avec un préavis de 24 mois. Compte tenu des résiliations qui pourront avoir lieu, le montant annuel des résiliations est estimé à 1 352 280 F.

Une commissaire (PLR) demande si la valorisation des surfaces libérées a été calculée.

M^{me} Gueorguiev répond que ce qui a été comptabilisé est le loyer et la nécessité de reloger Sainte-Clotilde. Par rapport au plan financier, il y a encore 1 000 000 F de non-dépensé, mais qui sera dépensé pour reloger les occupants du site de Sainte-Clotilde.

Une commissaire (PLR) revient sur la possibilité d'un droit d'emption. Elle demande si le bâtiment est sous un droit de superficie appartenant à la FTI ou si l'Etat rachèterait ce terrain.

M. Duvillard répond que la FTI a un DDP.

M. Lefort remercie les intervenants pour le rappel historique, notamment du projet aux Acacias. Il demande pourquoi n'avoir pas privilégié dans le contexte économique actuel une acquisition directe de ce bâtiment.

M. Duvillard répond que l'Etat a trop besoin d'investissements et a dû les prioriser. Ce projet ne fait pas partie des priorisations.

M. Lefort trouve cela regrettable. Il demande quel serait le prix d'achat de la surface de 8050 m².

M. Duvillard ne peut pas donner de réponses. Les dépenses par elles-mêmes ne sont jamais gigantesques, mais c'est leur addition qui les complexifie. La situation est telle que l'Etat n'a pas d'autres solutions que de louer.

M. Lefort remarque que, si le prix de la location est celui pour des laboratoires équipés, il est bon marché. Il demande qui paie les travaux.

M. Duvillard répond que le propriétaire paie l'ensemble des travaux et que le loyer est tout compris. Le prix proposé est une bonne opportunité.

M. Matthey ajoute qu'il y aura des frais d'acquisition pour le mobilier. Autant que possible, ce qui est existant sera repris.

M. Lefort demande à quoi servira l'économie de 1 352 580 F.

M^{me} Rochat répond qu'elle servira à payer une partie du loyer.

M. Lefort s'interroge sur les synergies et demande quelle est la conséquence de ce déplacement.

M. Matthey répond que les synergies se trouvent lorsque les gens travaillent au même endroit. L'idéal serait bien évidemment une cité administrative avec tout le monde.

M. Lefort demande s'il existe un document simple qui décrit les normes ORLO.

M. Duvillard répond que les normes ORLO sont la modernisation des normes OLEG.

M. Lefort demande quel serait le prix d'acquisition actuel des 8050 m².

M. Duvillard répond que le problème est le moyen d'acheter.

Un commissaire (UDC) s'interroge sur l'attribution des 45 places de parking.

M^{me} Rochat répond qu'elles seront dédiées uniquement aux véhicules de service. Des places de parking seront disponibles dans le complexe, mais l'Etat n'en louera aucune pour des collaborateurs à titre privé.

Un commissaire (S) demande si prendre des locaux en zone industrielle est vraiment le rôle de l'administration. L'Etat prend la place des artisans ou des start-ups.

M. Matthey répond que cela fait 20 ans que le DETA essaye de trouver une solution. Il ne s'agit pas de fonctionnaires assis à un bureau, certaines

activités sont techniques. Soit les critères pour prendre place à cet endroit sont remplis, soit ils ne le sont pas. En l'occurrence, ils le sont.

Un commissaire (S) attend une réponse politique de la part du Conseil d'Etat.

Une commissaire (S) dit que le propriétaire SPS aurait dépensé 338 millions de francs pour tout le complexe (78 000 m²). Avec le loyer préconisé, on l'aura plus que payé. Il faut donc avec les chiffres corrélés avec ce qui se trouve publiquement en ligne. Elle aimerait avoir les chiffres clairs et nets de ce qui aurait coûté cette surface si l'Etat avait construit ce bâtiment.

M. Duvillard répond que ces chiffres sont bruts et qu'il faut encore ajouter l'aménagement des bureaux (18 millions).

Une commissaire (S) trouve qu'il faudrait faire un plan de rachat assez rapide.

M. Duvillard répond que tel est le cas puisqu'il y a peut-être exercé au terme de la 10^e année de location moyennant un préavis de 24 mois.

Une commissaire (S) demande si le préavis de la FTI a été donné sous un régime dérogatoire compte tenu du pourcentage des rations dont ils ont parlé.

M^{me} Rochat explique que les fonctions qu'occupent les personnes ont été classifiées par le service d'évaluation des fonctions. Ces ratios ont été appliqués aux surfaces qui allaient être dédiées pour leurs différentes activités au sein du bâtiment (env. 30% de surfaces utilisées à des fins administratives et 70% à des fins techniques ou scientifiques).

Une commissaire (S) demande s'ils sont tenus de respecter ces ratios dans le temps.

M^{me} Rochat répond que l'on est actuellement à 30% de surfaces dédiées à des activités administratives. Il est possible d'aller jusqu'à 40%, mais le projet ne prévoit pas d'augmenter le ratio de 30%.

M. Duvillard ajoute que l'Etat prend l'engagement de respecter ce ratio dans la durée.

M. Matthey pense que le ratio devrait plutôt s'améliorer au fil du temps.

M. Lefort demande quelle est l'économie faite en matière de frais de personnel.

M. Matthey répond qu'elle devrait avoisiner le million.

M. Lefort demande si cette économie se fait sur l'administratif.

M. Matthey répond par l'affirmative. Au fil du temps, les prestations devraient être renforcées par les économies faites sur l'administration utile.

Audition de M. Yves Cretegy, directeur de la FTI

M. Cretegy donne la position de la FTI, qui est consultée en tant qu'organe de préavis. La FTI préavise sous l'angle de l'affectation, mais aussi sous l'angle de l'aménagement. En l'occurrence, la FTI a été consultée à deux reprises sur le projet « Tourbillon » ; la 1^{re} fois sur l'autorisation de construire déposée, qui est un projet qui s'appelle « globalement Tourbillon » et qui prévoit la construction dans la zone industrielle d'une surface de 78 000 m². La FTI n'a aucun doute sur ce projet, si bien qu'elle l'a préavisé.

Il indique que 70% des surfaces sont dédiées à des activités techniques ou scientifiques. Les postes de travail prévus sont donc totalement compatibles, La FTI s'est demandé si en appliquant les critères d'aménagement, cette implantation avait du sens. Ainsi les industriels ne perdent pas de surfaces directement productives. 10% du bâtiment est affecté à une activité productive et 90% à des activités industrielles. La FTI est donc plutôt favorable à cette implantation.

Une commissaire (S) demande si le projet du DETA fait partie des priorités. Elle se réfère à l'art. 3 RAZIDI et demande si un contrôle se fait dans le temps pour garantir que la majorité des emplois correspond bien au caractère industriel ou artisanal de la zone.

M. Cretegy répond que la FTI n'évalue pas la priorité d'un préavis en soit qu'elle doit traiter. En l'occurrence, ce n'est pas la FTI qui a décidé d'installer le DETA dans une zone industrielle. La FTI doit simplement se demander si cette implantation a du sens. La FTI examine les documents qu'elle reçoit.

Un commissaire (S) explique que sa question concernait plus la garantie des rations dans le temps.

M. Cretegy répond que le permis d'habiter déterminera ceci. La FTI effectue ensuite ultérieurement des contrôles pour s'assurer que les affectations ne changent pas.

M. Lefort dit que le projet Tourbillon est excellent. Il rappelle que cette commission a modifié la LZIAM. Il demande quel est le statut de la ZIPLO.

M. Cretegy répond qu'il s'agit d'une zone industrielle et artisanale (ZDIA). Il explique que lorsque la LZIAM a été votée, elle fixait un certain nombre de principes, comme le ratio 60/40. La nouvelle loi sur la FTI crée ce mécanisme de distribution des droits à bâtir à l'intérieur des zones mixtes. Grâce à cet outil, il sera possible de mettre en œuvre les zones mixtes dans les grands territoires.

M. Lefort demande si ces ratios sont de facto appliqués dans les zones de développement industriel.

M. Creteigny répond négativement. Il explique que la transportation entre le mécanisme futur de la zone mixte et la ZDIA n'est pas applicable en tant que tel, sachant qu'aujourd'hui déjà dans toutes les zones ZDIA se trouvent des rations entre les surfaces administratives et techniques.

M. Lefort explique que ce projet contient une salle de conférence et un restaurant, soit des activités tertiaires. Il demande comment cela se passe.

M. Creteigny répond que la loi prévoit un processus de dérogation pour service à la zone. Ce processus est organisé dans le cadre d'une APA. Le dossier instruit est ensuite soumis au département de l'économie qui donne un préavis, qui est ensuite joint à la demande de permis de construire au DALE. Mais là, on ne se trouve pas dans un cas de dérogation pour service à la zone. La combinaison de postes techniques et postes administratifs est directement compatible avec la zone industrielle, sans dérogation.

M. Lefort demande sur quel gabarit l'on se trouve.

M. Creteigny répond qu'il s'agit de celui de la zone 2.

M. Lefort demande si densifier vers le haut devient une norme en zone industrielle.

M. Creteigny répond que Plan-les-Ouates est assez dense. Dès qu'il s'agit de densifier, il faut le faire. D'un autre côté, il est indispensable de garder des surfaces moins denses pour des activités qu'il n'est pas possible de mettre dans des étages.

Un commissaire (MCG) revient sur les places de parking. Il ne pense pas que tout le monde viendra en transports publics.

M. Creteigny répond que l'on sait que le nombre de places de parking qui sont distribuées dans les zones industrielles ne correspond pas à la demande des entreprises.

Audition de M. Luc Barthassat, conseiller d'Etat

M. Barthassat indique qu'il a tenu à regrouper certains services, à l'instar de ceux de la nature et de l'agriculture ; il considère que le bilan à ce sujet en fin d'année a été plus que positif. Il précise qu'ils ont besoin d'ateliers, de laboratoires et donc de normes spécifiques au niveau de la hauteur de plafonds, ce qui nécessite des qualités de bâtiments particulières que l'on ne trouve pas partout. Il précise que le Conseil d'Etat soutient la démarche. Il informe la Commission des travaux que d'autres sites comme Pont-Rouge ou Firmenich avaient été étudiés et il estime que le choix arrêté constitue un bon compromis. Il indique enfin que le service de M. Hodgers doit encore se prononcer au niveau des procédures.

M. Matthey demande si la commission voudrait voir les réformes effectuées au site des SIG en grandeur nature, ce qu'il juge être quelque chose d'intéressant ; il pense que les SIG recevraient la commission très volontiers.

M. Barthassat précise qu'il s'agit d'un regroupement de 300 personnes ce qui va se traduire en outre par une efficacité considérable et donc des économies conséquentes.

Un commissaire (S) indique qu'il comprend bien la problématique de vouloir réunir différents services de l'Etat sur un seul site, mais il estime que le problème se situe surtout au niveau de la concurrence que l'Etat de Genève fait aux artisans, en allant louer des locaux en zone industrielle auprès de la FTI. Il estime qu'il s'agit un peu du même problème que celui du manque de terrains agricoles et du déclassement de ces derniers. Il se demande donc s'ils ne pourraient pas aller ailleurs.

M. Barthassat lui répond qu'aller ailleurs coûterait selon lui trop cher et qu'au moins, sur le site de la ZIPLO, ils ont réussi à caler tous les services qu'ils entendaient regrouper, dans des bâtiments ayant les caractéristiques nécessaires.

Un commissaire (S) relève que l'Etat de Genève ne va pas faire tout de suite du logement avec le bâtiment de Firmenich qu'il vient d'acheter. Il désire savoir ce qui va donc être fait à cet endroit.

M. Barthassat précise que les laboratoires du site sont voués à être détruits en grande partie, ce qui générerait des dépenses additionnelles considérables. Il évoque une motion des années 1990 qui invitait à penser un site administratif aux Vernets dans le but de mettre tous les services de l'Etat dans 2 immeubles et ainsi quitter la Vieille-Ville. Il considère que l'on ne peut plus travailler comme on le fait aujourd'hui avec des sites dispersés.

Un commissaire (UDC) considère que l'on ne doit pas retomber dans les mêmes travers que pour le Saint-Georges Center et il estime que l'on doit donc faire des économies véritables au niveau des loyers. Il se demande de quel ordre vont être les économies au niveau des loyers des locaux que l'on va quitter.

M. Matthey indique que le site de Tourbillon est de 334 F le m², celui de Pont-Rouge est de 460 F le m² et que le Saint-Georges Center était quant à lui à environ 560 F le m².

M. Barthassat ajoute qu'ils vont recevoir dans ce cas le bâtiment tel qu'ils en ont besoin. Il précise par ailleurs que le site des SIG est à ce titre un très bon exemple d'un bâtiment fonctionnel.

Un commissaire (UDC) se demande quand ils pourront le cas échéant déménager.

M. Barthassat lui répond que cela pourrait se faire le 1^{er} janvier 2019.

Un commissaire (MCG) se demande pourquoi ils ont abandonné les études d'implantation dans les bâtiments de Firmenich, lesquels sont très bien placés et possèdent des laboratoires qui pourraient être utilisés par certains services. Il pense en outre que l'argent de la location des locaux serait mieux placé à la CPEG plutôt qu'auprès des mêmes promoteurs que ceux qui ont exploité le Saint-Georges Center.

M^{me} RoCHAT précise que l'on trouve ici dans la politique globale de l'Etat en termes de relogement des services, mais elle explique que l'on a préféré mettre d'autres services à cet endroit, qui connaissent aussi des problèmes de locaux et qui ont un montant de loyers plus important auprès de tiers que les services de l'environnement, notamment les services de l'OBA, actuellement au Saint-Georges Center. Elle explique que le but de l'OBA est de replacer à Firmenich les loyers les plus chers. Elle ajoute que l'on se trouve dans une période transitoire puisque, à terme, le site Firmenich doit devenir un pôle sciences, ainsi que des logements.

M. Barthassat relève que l'on fait donc plus d'économies en mettant d'autres services à Firmenich que ceux de l'environnement.

Un commissaire (PLR) désire savoir, au niveau du droit d'emption fixé à 10 ans, avec un délai de résiliation de 24 mois, quel est le droit de superficie sur le bâtiment.

M. Matthey indique que l'OBA avait répondu que les lois de superficies étaient fixées à 99 ans et qu'il conviendrait de poser à nouveau la question à M. Cretegnny qui représentait la FTI et qui était auditionné juste après le département.

Un commissaire (PLR) se demande s'il s'agit d'un projet à long terme ou si l'on envisage de racheter les locaux après 10 ans.

M. Matthey souligne que le Conseil d'Etat tient à avoir des projets autofinancés, mais qu'il convient néanmoins de choisir, pour chaque cas, entre des projets autofinancés ou alors d'autres choses utiles à la société. Il reconnaît que ce projet ne rentre pas pour le moment dans le PDI, mais il pense que, à un moment, cela va être le cas et que les choses vont se normaliser.

M. Lefort observe que M^{me} RoCHAT a mentionné un pôle sciences et il s'étonne quelque peu de cela puisque l'on est venu présenter auprès de la commission un projet de pôle sciences au niveau des bâtiments de Sciences II et Sciences III, de l'autre côté de l'Arve.

M^{me} Rochat souligne que l'OBA a parlé de ce pôle sciences dans sa conférence de presse. Elle précise qu'il s'agit néanmoins d'un projet à long terme qui n'est pas prévu avant 2040.

M. Rosset souligne que les orientations qui visent à ce qu'un pôle sciences puisse arriver demain sur le site est quelque chose d'avéré, mais néanmoins en lien avec les informations présentées par l'OBA suite à la conférence de presse.

M. Lefort souligne par ailleurs que le loyer annuel prévu est de 2,6 millions, avec donc une partie financée par les économies d'échelle occasionnées par la suppression des divers loyers abandonnés. Il observe qu'après 10 ans du droit d'emption, l'on aura quand même dépensé 26 millions. Il se demande donc si ce droit d'emption ne pourrait pas être renégocié.

M. Barthassat lui répond que, si l'on déménage en 2019, ce sera peut-être plus avantageux que de le faire 10 après. Il ne pense pas que les services de M. Dal Busco soient contre cette éventualité.

M. Matthey précise que c'est un promoteur privé qui construit et donc que, pour qu'il y ait une vente et un achat, il faut qu'il y ait à un moment donné un acheteur et un vendeur.

M. Lefort se demande si la durée d'engagement pour l'Etat est bien de 10 ans.

M^{me} Rochat souligne que la durée du bail est de 20 ans, avec une option pour l'Etat de 5 ans.

Un commissaire (S) relève que, par le passé, le Grand Conseil avait voté un PL pour l'étude d'un bâtiment aux Acacias ; il désire savoir ce qu'il en est de ce bâtiment.

M. Matthey souligne qu'il y a eu effectivement un crédit d'étude entièrement épuisé, puis un crédit d'investissement un peu bouché, car des terrains avaient été achetés et des travaux préliminaires engagés pour un projet aux Acacias. Il souligne que, rien que sur cet objet, l'on est arrivé à 2 millions pour le crédit d'étude et à 1 million pour le crédit d'investissement. Il souligne que ce bâtiment est actuellement une friche, que l'on a dépensé 3 millions et que cela découlait d'une décision que le département ne souhaitait à l'époque pas vraiment.

Un commissaire (S) relève que le Grand Conseil avait présenté un PL au Conseil d'Etat ; il ne comprend donc pas que l'on ait fait fi de cette étude et qu'aujourd'hui, l'on ne valorise pas le projet mis en place par le Grand Conseil.

M. Matthey souligne que les études ont 15 ans, que les lois n'existent plus et donc que l'on devrait retourner au départ pour un projet dont on a parlé pendant des décennies, pour une réalisation improbable.

Un commissaire (S) rappelle que l'on a quand même payé un projet à un architecte et il s'étonne que l'on ne fasse rien ; il pense que l'on pourrait tout à fait réactiver ce projet au lieu d'investir dans un projet prévu sur des terrains industriels.

M. Barthassat souligne qu'il y a aujourd'hui d'autres projets dans le PAV et il considère par ailleurs que c'est bien la preuve que le fait d'attendre et de repousser les décisions coûte beaucoup d'argent. Il estime donc que, si l'on ne saisit pas cette opportunité à la ZIPLO, cela va coûter encore plus cher et, ce, sans savoir avec certitude si quelque chose sera vraiment construit.

Un commissaire (S) se dit étonné par cette dépense de 3 millions jetés à la poubelle, alors que l'on réduit les budgets de tous les côtés.

M. Barthassat souligne que l'on a les mêmes problèmes avec par exemple les différents projets liés à la traversée du lac.

Le Président soumet au vote la M 2322

Pour :	1 (1 Ve)
Contre :	11 (4 PLR, 3 MCG, 1 S, 1 PDC, 2 UDC)
Abstentions :	2 (1 EAG, 1 S)
La M 2322 est refusée.	

La catégorie II est préavisée.

Proposition de motion

(2322)

pour réaliser la Maison de l'environnement

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- la volonté du Grand Conseil clairement exprimée dans les rapports PL 8908-A en 2003 et PL 9463-B en 2006 pour la création d'une Maison de l'environnement, regroupant les services de l'environnement de l'Etat de Genève ;
- l'annulation de l'autorisation de construire en 2012 et le bouclage de ces projets par les PL 11358 et PL 11367 en janvier 2014 ;
- la nécessité de regrouper ces services pour des raisons d'efficacité ;
- l'absence d'alternative présentée par le Conseil d'Etat pour répondre à la volonté du Grand Conseil ;
- l'élaboration d'un projet de regroupement en zone industrielle annoncé par la réponse QUE 424-A,

invite le Conseil d'Etat

- à renoncer immédiatement à la délocalisation des trois directions des services du DETA – DGAN, DGE et DGEau –, en zone industrielle dans un immeuble en location ;
- à déposer un projet de loi ouvrant un crédit d'études reprenant les travaux des PL 8908 et PL 9463, pour la construction d'une Maison de l'environnement, en pleine propriété de l'Etat, satisfaisant à la volonté du Grand Conseil, telle que manifestée dans les rapports sur ces projets de lois ;
- à privilégier une localisation de cette Maison de l'environnement cohérente avec les missions de ces services et leurs interactions avec les services d'autres directions, en dehors de la zone industrielle.



facilitateur d'implantation



Commission des travaux - ZIPLO - Projet Tourbillon - DETA
10 janvier 2017 – Yves Cretegy



Agenda

1. Le projet Tourbillon
2. Activités comptables et razidi
3. Le cas DETA



Le projet tourbillon



subitem.ch/web/contact



CADRE: RAZIDI et PDZIA ZIPLO

Art. 1 Activités admises dans les zones industrielles ou de développement industriel et conformes à ces zones

¹ Dans les zones industrielles ou de développement industriel (ci-après : zones industrielles), les surfaces brutes de plancher sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique (ci-après : activités industrielles ou secteur secondaire).

Art. 3 Admissibilité des activités relevant du secteur de haute technologie dans les zones industrielles ou de développement industriel en conformité avec ces zones

¹ Le secteur de haute technologie 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.

² Pour être admises en zone industrielle, les entreprises visées à l'alinéa 1 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.

³ Sont retenues en priorité les entreprises qui :

- sont créatrices d'emplois dans le canton de Genève;
- recourent majoritairement, en termes d'emplois, à des collaborateurs dotés de formations ou d'expériences de techniciens ou d'ingénieurs;
-



Position de la FTI sous l'angle de l'affectation

- Globalement le projet Tourbillon est un bâtiment industriel innovant et dense qui permettra d'accueillir des entreprises du secondaire « densifiables » du PAV et d'ailleurs, dans un environnement qualitatif
- Le projet DETA compte pour env. 10% des surfaces totales du projet (hors rez-de-chaussée)
- L'affectation des surfaces compte tenu des 70% de postes techniques est proche d'autres projets industriels de haute technologie du même type (surfaces techniques plus postes adossés) sans dérogation
- L'installation du DETA permet de lancer le projet sans péjorer la mobilité dans le périmètre.



facilitateur d'implantation

FTI Fondation pour les terrains industriels de Genève

Av. de la Praille 50 | Carouge

T. +41 (0)22 342 21 60

www.fti.geneve.ch | yves.cretegny@fti.geneve.ch

Date de dépôt : 27 février 2017

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

En 2003, le Conseil d'Etat avait proposé un crédit d'études (PL 8908) en vue de la construction d'un bâtiment pour le regroupement des services de l'environnement. Crédit qui fut voté (L 8908) et dépensé à bon escient, puisqu'il aboutit à la présentation par le Conseil d'Etat d'un projet de loi ouvrant un crédit de 52 468 000 F en vue de la construction et de l'équipement d'un bâtiment pour le regroupement des services de l'environnement (PL 9463). C'était en 2005. La Commission des travaux de l'époque concluait que, « déjà convaincue lors de ses études menées dans le cadre du crédit d'étude, la commission est d'avis qu'il est d'une grande importance de regrouper l'ensemble des services cantonaux liés aux questions environnementales dans un seul et même bâtiment » (PL 9463-A). Traité en mars 2005, ce projet de loi est renvoyé en commission en février 2006 et finalement redéposé par la commission en juin 2006 (PL 9463-B ; réduit d'un peu moins d'un million de francs, il fut voté le 25 janvier 2007 (L 9463)).

Quelle est la suite et fin de cette épopée de la Maison de l'environnement ? Le projet de loi PL 11358 bouclant la loi 8908 et déposé en janvier 2014 nous apprend que « les études ont conduit à un crédit de construction que le Conseil d'Etat n'a pas utilisé au vu du développement du projet Praille Acacias Vernets ». Quant à la loi L 9463, le projet de loi de bouclement 11367, également déposé en janvier 2014, nous apprend que « le projet n'a pas été réalisé pour des raisons de choix politiques », à part une dépense d'un million pour acheter le terrain. Tout ceci est communiqué deux ans après la prise de cette fâcheuse décision.

Il n'y a toujours pas de Maison de l'environnement 14 ans après son initiation par le gouvernement.

Voilà le résumé de l'histoire d'un projet avorté de Maison de l'environnement, qui avait répondu à une motion du Grand Conseil demandant la centralisation des services de l'environnement.

Il est évident pourtant que les besoins existant il y a 14 ans sont les mêmes. La situation décrite dans les rapports des PL 8908 et PL 9463, quant à l'état des bâtiments actuellement occupés par ces services, n'a pas évolué.

A ce sujet des visites menées par la Commission de l'environnement et de l'agriculture en 2014 ont démontré aux commissaires la dispersion des services de l'environnement, situation donc pratiquement inchangée depuis le projet initial de 2003, et l'état de vétusté des bâtiments actuels. Il en va du fonctionnement de ces services et de la qualité de leurs travaux dans l'application de 50 lois et ordonnances fédérales, qui ont un impact quotidien sur le bien-être et la protection de la population.

Nous nous sommes enquis benoîtement de cette situation et le Conseil d'Etat, dans sa réponse à la QUE 424, nous informait qu'il avait élaboré un projet prévoyant d'installer la Maison de l'environnement à la périphérie de l'agglomération, en zone industrielle, en dérogation à la loi, et en compétition avec les besoins des entreprises.

Cette donc cette réponse qui avait suscité cette motion qui soutient le principe d'une Maison de l'environnement, mais demande au Conseil d'Etat de renoncer à créer cette Maison de l'environnement en zone industrielle dans un immeuble de location. Elle demande aussi que le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un projet de Maison de l'environnement, reprenant les critères des PL 8908 et PL 9463, satisfaisant à la volonté du Grand Conseil.

Nous avons eu confirmation en Commission des travaux que ce nouveau projet ne serait pas en main propre de l'Etat, mais qu'il serait installé dans un immeuble privé, partie du complexe Tourbillon, porté par la SPG, et que cet immeuble privé serait loué. Le prix de location serait d'environ 2 900 340 F pour les 8050 m² loués, avec des charges annuelles de 351 000 F, soit un loyer annuel d'environ 3 251 340 F. Le contrat de location serait d'une durée de 20 ans, avec un droit de préemption activable à 10 ans.

Ceci nous rappelle que le Conseil d'Etat s'était engagé à ne plus louer de surfaces privées dès 2009 avec son projet OLEG. On peut d'ailleurs lire proclamation de cet engagement dans le rapport PL 11170-A qui est en fait un véritable plaidoyer pour que l'Etat maîtrise la propriété des immeubles nécessaires à ces services et réduise les frais dus aux locations. A la page 5 de ce rapport : « ... M. Longchamp a rappelé qu'il était préférable d'acheter, plutôt que de louer. Dès lors, il ne comprend pas pour quelle raison le CE a, malgré tout, commencé par conclure une location. Il aurait fallu, dès le départ, envisager l'achat de ce bâtiment, si tel était l'intention du CE. ... ».

Au contraire donc de ces engagements pris devant le Grand Conseil, il apparaît que le Conseil d'Etat a renoué avec ces vieilles pratiques des solutions

de facilité qui se révèlent coûteuses à la fin, et qui consistent à louer des immeubles au lieu de les construire et d'en maîtriser la propriété, à coût moindre.

Sous prétexte d'économiser et de rechercher l'efficacité, il nous semble que le Conseil d'Etat recherche des solutions plus onéreuses qu'il s'autorise à financer par la suppression de postes, puisque le loyer susmentionné sera financé en partie seulement par l'abandon d'autres locaux loués, et pour un million annuellement par la suppression de postes. Voilà une curieuse idée de l'efficacité publique, alors que la situation économique n'a jamais été aussi favorable pour emprunter et financer des constructions. La solution retenue est beaucoup plus coûteuse que d'acheter ce bâtiment. Il est possible que le Conseil d'Etat puisse acheter après 10 ans de location ce bâtiment. Si le but de ce déménagement dans un nouveau bâtiment est un projet pérenne à long terme, il est incompréhensible que l'achat du bâtiment soit repoussé d'au moins 10 ans. Cette solution est un véritable gâchis de ressources publiques, à charge de futurs Conseils d'Etat de régler cette histoire.

Outre cette stratégie que nous rejetons, nous nous étonnons de la localisation choisie en périphérie et en zone industrielle et nous réitérons notre demande de rechercher une localisation cohérente avec les missions de ces services, qui sont en interaction permanente avec d'autres services de l'Etat, qui ne sont pas eux déplacés en périphérie. Sur la localisation en zone industrielle, nous notons qu'elle vient en dérogation à l'usage, mais surtout en concurrence avec les besoins des entreprises.

Comme vous le voyez, Mesdames et Messieurs les députés, les travaux menés à la Commission des travaux nous ont convaincus que nos demandes étaient justes et raisonnables et nous les maintenons. Pour ces raisons expliquées, nous vous serions reconnaissants, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable à cette motion et de la prendre en considération, afin que le Conseil d'Etat entende les invites de cette motion, nous évitant de déposer nous-mêmes un projet de loi pour un crédit d'études pour une nouvelle Maison de l'environnement.

Sources :

<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL08908A.pdf>

<http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L08908.pdf>

http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL_09463.pdf

http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL_11358.pdf

<http://ge.ch/grandconseil/data/odj/010301/QUE00424A.pdf>

<https://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11170A.pdf>