



Date de dépôt : 31 octobre 2023

Rapport

de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour le respect, par le Cercle des agriculteurs de Genève et environs société coopérative, des conditions d'exploitation de son magasin Landi en zone agricole

Rapport de Jean-Pierre Tombola (page 3)

Pétition (2171-A)

pour le respect, par le Cercle des agriculteurs de Genève et environs société coopérative, des conditions d'exploitation de son magasin Landi en zone agricole

L'Association des quincailliers suisses, section de Genève (ci-après : l'Association), se préoccupe depuis plusieurs années du non-respect, par le Cercle des agriculteurs de Genève et environs société coopérative, des conditions d'exploitation de son commerce en zone agricole.

Dans le cadre de ses exploitations de magasins Landi de Veyrier, le Cercle des agriculteurs n'a en effet jamais respecté l'affectation de la zone : la plupart des produits commercialisés par cette enseigne ne présentent aucun lien avec l'agriculture. Cette pratique est non seulement illégale, mais elle engendre aussi un rapport de concurrence faussé avec les commerces dont l'offre est similaire et qui, eux, subissent les contraintes financières des zones à bâtir.

Cette problématique a été soumise à plusieurs reprises par l'Association au Grand Conseil et au Conseil d'Etat, notamment par une question écrite urgente du 8 mai 2019 (QUE 1019). En réponse à cette QUE, le Conseil d'Etat a confirmé que l'affectation des surfaces sises au rez supérieur du magasin en question ne correspondait pas pleinement à l'affectation autorisée, et que le rétablissement d'une situation conforme au droit avait été ordonné.

Or, quatre années se sont écoulées et les mesures promises par le Conseil d'Etat n'ont toujours pas été mises en œuvre ; le Cercle des agriculteurs continue de commercialiser, sous son enseigne Landi de Veyrier, de très nombreux produits sans le moindre rapport avec l'agriculture.

Cette situation ne saurait perdurer. L'Association des quincailliers suisses, section de Genève, **demande qu'une situation conforme au droit soit finalement rétablie. Dans l'intervalle, l'Association demande qu'il soit fait interdiction au Cercle des agriculteurs de poursuivre ses activités commerciales dans les enseignes Landi de Veyrier.**

N.B. 1 signature

Association des quincailliers
suisses, section de Genève
M. Olivier Heurteux
CP 2164
1211 Genève 2

Rapport de Jean-Pierre Tombola

Introduction

La commission des pétitions a examiné lors de ses séances des 11 et 25 septembre et du 9 octobre 2023, la pétition « pour le respect, par le Cercle des agriculteurs de Genève et environs société coopérative, des conditions d'exploitation de son magasin Landi en zone agricole ».

Lors de ses travaux, la commission a procédé à trois auditions. La séance du 11 septembre 2023 a été consacrée à l'audition de M. Olivier Heurteux, pétitionnaire et président de l'Association des quincailliers genevois, M. Jean-Pierre Gardiol, pétitionnaire et membre du comité, ainsi que M^{me} Laurine Rochat, conseil et avocate de l'association. Après avoir entendu les préoccupations des pétitionnaires, la commission a décidé d'entendre M. John Schmalz, directeur général du Cercle des agriculteurs de Genève, lors de sa séance du 25 septembre 2023.

A la suite de cette audition, la commission a relevé que les explications du Cercle des agriculteurs de Genève sont divergentes de celles de l'Association des quincailliers genevois, raison pour laquelle la commission a auditionné, lors de sa séance du 9 octobre 2023, M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat (DT). Ce dernier était accompagné de M. Carlo Panico, directeur des affaires juridiques de l'office des autorisations de construire (OAC), et de M. Alain Bidaux, directeur du service de l'espace rural – office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN).

La présidence de la séance a été assurée par M. Sylvain Thévoz qui a été remplacé momentanément par M. Alexis Barbey pour la séance du 11 septembre 2023. La commission remercie M. Christophe Vuilleumier, pour les procès-verbaux tenus avec exactitude, ainsi que M^{me} Nadia Salama, secrétaire scientifique, pour sa précieuse assistance et sa contribution aux travaux de la commission.

Rappel du contexte

Les quincailliers de Genève rencontrent un problème depuis des années avec le commerce Landi à Veyrier, en raison de sa situation en terrain agricole et de sa concurrence. Ils considèrent que les frais d'exploitation de ce commerce sont plus bas que ceux des quincailliers, notamment en termes de loyers, et craignent une inégalité de traitement, puisqu'une installation en terrain agricole n'est pas aussi onéreuse qu'une infrastructure se trouvant en zone constructible. Ils déclarent que le Cercle des agriculteurs vend à son

premier étage du matériel non conforme à son autorisation de construire datant de 2015.

En 2019, l'association des quincailliers a soumis cette question au Grand Conseil, à la suite de quoi le Conseil d'Etat est intervenu en déclarant qu'une enquête serait ouverte et que le propriétaire du magasin Landi de Veyrier allait devoir s'assortir à son injonction de se conformer à l'autorisation de construire.

En dépit de ce qui précède, le magasin Landi de Veyrier continue de commercialiser des produits qui ne sont pas issus de l'agriculture locale ni destinés à cette dernière. Les quincailliers craignent une concurrence déloyale, raison pour laquelle ils demandent, à travers cette pétition, la cessation de toute activité de ce commerce Landi de Veyrier et l'application de la décision du Conseil d'Etat.

Les travaux de la commission

Séance du 11 septembre 2023 : Audition de M. Olivier Heurteux, pétitionnaire et président de l'Association des quincailliers genevois, M. Jean-Pierre Gardiol, pétitionnaire et membre du comité, ainsi que M^{me} Laurine Rochat, conseil et avocate de l'association

De quoi s'agit-il ?

M. Heurteux déclare qu'une quinzaine de commerces que comptent les quincailliers de Genève rencontrent un problème depuis des années avec le commerce Landi à Veyrier, non seulement en raison de sa situation en terrain agricole mais aussi pour des raisons de concurrence puisque les frais d'exploitation de ce commerce sont inévitablement plus bas que ceux des quincailliers, notamment à l'égard des loyers. A la suite de quoi M^{me} Rochat mentionne que le Cercle des agriculteurs a reçu une autorisation de construire en 2015 pour ce magasin Landi, et elle remarque que cette autorisation évoque du matériel agricole sous l'angle du service et du stockage de pièces. Toutefois, les quincailliers ont remarqué que ce magasin ne vendait pas de matériel agricole à son premier étage, suscitant un certain nombre d'interrogations. Dès lors, l'association des quincailliers a soumis cette question au Grand Conseil en 2019, à la suite de quoi le Conseil d'Etat est intervenu en déclarant dans un premier temps qu'une enquête serait ouverte ; puis que le propriétaire allait devoir s'assortir à son injonction de se conformer à l'autorisation de construire. Force est de constater que Landi continue de commercialiser des produits qui ne sont pas issus de l'agriculture locale ni destinés à cette dernière. **Par cette pétition, les signataires se demandent ce qu'il en est de l'application de l'injonction du Conseil d'Etat, et quelles ont été les mesures prises. Les quincailliers estiment qu'il y a une inégalité de traitement entre le magasin**

Landi installé dans la zone agricole et un autre magasin situé dans la zone constructive. Ils désirent que la décision du Conseil d'Etat soit respectée.

M. Gardiol déclare que la transformation d'un hangar a permis de créer ce magasin qui propose en outre 60 places de parking, c'est-à-dire un véritable supermarché. Il pense qu'il y a eu des accointances pour qu'un projet de cette envergure puisse être réalisé. Il rappelle que le Cercle des agriculteurs est en outre déjà installé dans un autre site à Bernex. Il observe que le rapport du Conseil d'Etat qui a suivi l'enquête stipule que l'autorisation concernant ce commerce n'est « en partie pas respectée », ce qui est tendancieux puisque Landi répare des tondeuses au rez-de-chaussée. Il constate que rien n'a été fait et il estime qu'à nouveau des connivences ont permis la poursuite de la commercialisation de produits qui n'ont rien à faire avec l'agriculture.

Discussion et questions des commissaires

Un député PLR demande ce qu'est le Cercle des agriculteurs et son lien avec Landi. M. Gardiol répond qu'à l'origine, ce Cercle vendait des semences et des engrais et qu'avec le temps il s'est associé à Landi pour bénéficier de son système d'achat. Le Cercle des agriculteurs bénéficie de l'infrastructure de Landi en utilisant son nom.

Un député (LJS) déclare que le problème relève du fait que ce magasin est ouvert au grand public et qu'il vend d'autres biens que du matériel agricole. A la suite de quoi, M. Heurteux ajoute qu'outre la dimension concurrentielle, il convient de considérer les tarifs, puisqu'une installation en terrain agricole n'est pas aussi onéreuse qu'une infrastructure se trouvant en zone constructible.

M. Gardiol rappelle que le magasin du Cercle des agriculteurs à Meinier est en zone commerciale, et il déclare qu'il n'y a pas de problème à ce niveau. Il signale alors qu'il vient de construire un nouveau local commercial et avoir eu des contraintes très fortes de la part de l'Etat alors que le Cercle des agriculteurs a pu construire 60 places de stationnement sans problème. Il répète qu'il y a inévitablement des accointances.

Une députée (Ve) pose des questions de compréhension concernant les activités qui étaient dévolues au site avant l'existence du magasin Landi, et demande si le magasin Landi est bien situé en zone agricole. A la suite de quoi, M^{me} RoCHAT déclare que ce magasin a pu être construit en raison des mécanismes de la loi agricole qui permet aux bâtiments antérieurs à 1972 d'être rénovés. Mais elle déclare que l'autorisation spécifie que le projet devait réhabiliter un bâtiment à vocation agricole pour un usage agricole, alors que le

commerce existant n'a rien d'agricole. **Les portionnaires considèrent que ce magasin a capté une partie de sa clientèle.**

En réponse à la question d'un député (S) portant sur l'inégalité de traitement, la concurrence déloyale et le non-respect de la décision du Conseil d'Etat, M. Heurteux répond que Landi doit faire tourner son commerce. Il répète que la situation est choquante, car **ce commerce se développe en zone agricole alors que les quincailliers doivent se conformer aux règles des zones commerciales dont les coûts sont très différents. Il se demande s'il est normal que la décision du Conseil d'Etat ne soit pas respectée.** Et il déclare que c'est la raison pour laquelle une pétition a été déposée devant le Grand Conseil. Il précise que les pétitionnaires qui représentent 450 emplois se sont déjà adressés à la presse et à M. Prix sans être entendus. Il ajoute que les quincailliers aimeraient simplement avoir des réponses.

Un député (UDC) rappelle que Landi a 100 magasins en Suisse. Il déclare que les pétitionnaires n'attaquent qu'un seul magasin de Landi alors qu'il y en a quatre à Genève, lesquels continueront à exercer une concurrence. A la suite de quoi, M. Heurteux acquiesce en mentionnant que les autres magasins respectent les règles du jeu.

Un député (PLR) déclare que les pétitionnaires ont constaté une infraction à la loi, l'ont signalée à l'administration et à la presse avant de s'adresser à un député qui a déposé une motion. Il ajoute que le Conseil d'Etat a répondu à cette motion en faisant part qu'une décision qui avait été rendue. M. Gardiol acquiesce et déclare que l'administration n'indique pas les mesures qui ont été prises pour des raisons de secret de fonction. Il rappelle alors que les autorités veulent faire disparaître les jardins familiaux des terres agricoles alors que l'on y autorise une Migros.

Un député (UDC) pense qu'une situation illégale devrait être tranchée par la justice. En réponse à sa question demandant pourquoi la justice ne s'est pas saisie de ce dossier, M^{me} Rochat répond qu'aucune action en justice n'a été lancée. Elle précise que la voix politique a été préférée jusqu'à présent, mais elle déclare que cela n'empêche pas une action en justice.

Une députée (LC) rappelle que la commission ne peut que renvoyer la pétition au Conseil d'Etat si elle l'accepte, et non à la justice. Elle se demande si un constat de non-conformité n'est pas soumis à un délai de prescription avant de déclarer être étonnée de voir que 60 places sont autorisées sur un chemin communal. Elle observe qu'il y a un marché à la ferme à côté de ce magasin Landi et demande si cette ferme relève de Landi. Il est précisé que c'est un marché à la ferme qui est indépendant et conforme à la législation.

Décision : La commission décide que le Cercle des agriculteurs soit entendu en premier, suivi par l'audition du département du territoire.

Séance du 23 septembre 2023 : Audition de M. John Schmalz, directeur général du Cercle des agriculteurs

Présentation du Cercle des agriculteurs de Genève

M. Schmalz explique que le Cercle des agriculteurs de Genève est une ancienne coopérative agricole et même une fédération de coopératives agricoles datant de 1856. Il mentionne que cette coopérative concentre les intérêts des agriculteurs et fonctionne de manière solidaire avec ses membres. La coopérative joue ainsi un rôle de centrale d'achat pour l'ensemble des 235 exploitations en activité à Genève. Il mentionne que cette coopérative est dotée d'un conseil d'administration de 9 membres et est membre de la fédération nationale des coopératives agricoles suisses, et a par ce biais accès aux centrales d'achat de la fédération comme Landi. Il signale que Landi propose des produits agricoles ainsi que l'ensemble du matériel nécessaire aux agriculteurs. Il ajoute que le Cercle représente également la société Agrola. Il remarque que le Cercle se fait fort de soutenir les centres collecteurs du canton, étant le premier fournisseur de blé du Moulin de la Pallanterie, et ne propose dans ses magasins que des produits du terroir genevois. Il indique encore diriger cette société depuis 2008.

Quel est le point de vue du Cercle des agriculteurs de Genève à l'égard de la pétition ?

M. Schmalz observe que le Cercle se trouve aux quatre coins du canton et a acquis la parcelle de Veyrier en 2015, sise en zone agricole sans qualification agricole pour autant. Il observe ainsi que cette parcelle était vouée à l'industrie depuis les années 1960, comme lieu de stockage pour Mazda, comme terrain de sport également, puis pour un site de déconstruction qui a nécessité une dépollution. Il mentionne que le Cercle a proposé de conserver les volumes existant en expliquant de manière transparente quel serait le projet. Il ajoute que le Cercle bénéficie d'une autorisation en force. Il remarque que le projet a dû masquer une dizaine de fenêtres puisque le voisin direct est le plus ancien site naturaliste du canton, un détail qui avait été omis dans les démarches administratives, mais qui a été rectifié depuis lors.

Le Cercle des agriculteurs fait-il de la concurrence déloyale ?

M. Schmalz signale que le Cercle est une entité généraliste et rapporte plus de 2 millions à l'agriculture genevoise et améliore de 12% le prix des céréales du canton. Il déclare que le Cercle connaît M. Gardiol depuis longtemps et il se demande s'il n'est pas question d'acharnement. Il ajoute que le Cercle a des

produits à faible marge et redistribue ses marges à l'ensemble des agriculteurs. Il s'inscrit donc en faux sur le fait d'exercer une concurrence déloyale à qui que ce soit. Il ajoute que Landi fait le même travail au niveau national. Il mentionne encore être choqué par cette pétition et sa conclusion qui demande la cessation de toute activité de ce commerce.

Discussion et questions des commissaires

Répondant aux questions d'un député (LJS) concernant la façon dont fonctionne la coopérative et pour savoir si les agriculteurs paient un droit pour être membres, s'il y a un prix différencié pour les agriculteurs par rapport aux clients ordinaires, et en outre si l'existence de cette coopérative répond à un mandat de l'Etat, M. Schmalz explique qu'un agriculteur genevois qui a un numéro d'exploitation a la possibilité de devenir membre de la coopérative avec une cotisation de 50 francs par année. Ce dernier bénéficie d'avantages d'achat sur les intrants agricoles. Il précise que les agriculteurs bénéficient donc d'avantages sur une large gamme de produits. Il mentionne encore qu'il n'y a pas de mandat et qu'il est plutôt question de vocation. Il indique que la marge agricole se monte entre 1 et 2%, l'idée n'étant pas de faire de l'argent. Il déclare encore qu'il n'y a pas d'actionnaire notable rémunéré.

Le Cercle des agriculteurs respecte-t-il l'autorisation de construire ?

Une députée (LC) observe qu'une question urgente a été posée devant le Grand Conseil et que le Conseil d'Etat a apporté une réponse indiquant qu'il allait être demandé à ce magasin de respecter l'autorisation décernée. Elle se demande donc si ce dernier a ordonné une remise en conformité de ce magasin. Elle comprend la nature du Cercle, mais elle entend tout de même la préoccupation des quincailliers qui doivent fonctionner en zone industrielle et non en zone agricole où le prix au m² est moindre. A la suite de quoi, M. Schmalz estime que le Cercle est en conformité avec l'offre qui est faite et avec ce qui a été demandé. Il ajoute que le Cercle n'a pas baissé ses prix en raison de sa situation en zone agricole. Il précise qu'il n'y a pas eu d'avantage particulier provenant de cette situation. Il indique que les marges commerciales sont bien moindres que celles des concurrents, comme c'est le cas dans les autres cantons. Il rappelle que le Cercle a dû acheter le terrain, le dépolluer pour répondre aux normes OPAM, et construire un bâtiment.

Un député (PLR) pose une question concernant les statistiques sur les clients de Landi, puisque ce dernier doit avoir un certain succès entraînant une réaction de la concurrence. M. Schmalz répond qu'il est possible d'évaluer la clientèle selon les comptes enregistrés et il pense que la clientèle se scinde en 50% d'agriculteurs et 50% de non-agriculteurs. **Il remarque que le terrain a**

coûté 2 millions de francs, la dépollution 6 millions et l'ensemble 9 millions.

Existe-t-il un contact direct entre l'Association des quincailliers et le Cercle des agriculteurs ?

A la question d'un député (S) sur le fait que les quincailliers estiment que le Cercle a eu des privilèges pour ce bâtiment, et qui demande si les quincailliers ont pris contact avec le Cercle en vue d'un dialogue visant à trouver une solution, M. Schmalz répond par la négative et déclare n'avoir jamais eu de contacts directs avec les pétitionnaires, lesquels sont venus pourtant visiter le magasin. Il mentionne qu'il aurait bien voulu que le représentant des quincailliers le contacte pour discuter de la situation. Il signale vendre des perceuses à 50 francs pour des usages ponctuels alors que le quincaillier vend des perceuses à 350 francs pour des usages professionnels. Il déclare que ce magasin a les autorisations nécessaires pour vendre son matériel.

Décision de la commission

Après échanges et discussion, la commission déclare avoir l'impression qu'il est surtout question de rivalité entre les différentes parties au vu des explications contradictoires. Il pense qu'il serait raisonnable d'auditionner le Conseil d'Etat pour la mise en conformité, afin de vérifier ce point, et savoir ce qu'il en est de l'usage des zones agricoles. La commission décide à la majorité d'auditionner M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département du territoire.

Séance du 9 octobre 2023 : Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat (DT), accompagné de M. Carlo Panico, directeur des affaires juridiques de l'office des autorisations de construire (OAC), et de M. Alain Bidaux, directeur du service de l'espace rural de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN)

M. Hodgers explique qu'une infraction a été constatée, à savoir que le magasin vend, à l'un de ses étages, des produits qui ne sont pas en lien avec l'agriculture, et que cela ne correspond pas pleinement au plan d'affectation qui a été attribué. Il explique que cette infraction est instruite de manière normale par l'office concerné et qu'une procédure administrative est en cours. Cela dit, il comprend tout à fait la position du pétitionnaire.

Rappel chronologique du contexte

M. Panico explique le contexte comme suit :

En 1972, le propriétaire du terrain a reçu une autorisation de construire le bâtiment, avec une affectation pour un dépôt et une activité artisanale et commerciale.

En 1983, la zone a été modifiée et est devenue une zone agricole. A la suite de cette modification, il y avait une discrédance entre l'affectation du bâtiment et le type de zone.

En 2015, les propriétaires ont déposé une autorisation de construire pour des locaux destinés à un usage commercial, ce qui a été autorisé, ce changement d'affectation étant tout à fait licite aux yeux du droit fédéral, en l'occurrence aux articles 37A de la LAT et 43 de l'OAT. Il indique que cette autorisation a contribué à une amélioration de la situation, puisqu'elle a notamment rendu possible une dépollution du sol, mais a aussi permis de rendre le bâtiment conforme à son affectation.

En 2017, il y a eu une dénonciation, qui est remontée jusqu'au département, pour dire que le bâtiment n'était pas conforme à la zone.

En 2018, le département a instruit cette dénonciation et a constaté que le bâtiment était conforme à la zone, mais que l'activité déployée à l'intérieur, à l'un des étages, n'était pas conforme à l'autorisation de construire, laquelle prévoyait la vente de matériel agricole uniquement. A la suite de ce constat, une communication a été faite aux propriétaires.

En fin d'année 2018, le département a ordonné un ordre de respecter l'affectation prévue par les plans d'autorisation de construire. Dès lors, les propriétaires ont fait certaines démarches pour tenter de se conformer à l'ordre, ce qui est toujours en cours. En l'état, l'ordre du département n'est pas pleinement respecté, mais des démarches sont toujours en cours.

Discussion et questions des commissaires

En réponse à la question d'un député (PLR) demandant à M. Hodgers s'il est satisfait de cet état de fait, le conseiller d'Etat répond par la négative. Il trouve que les violations du droit sur l'aménagement, de la LCI et des autorisations de construire sont pléthoriques dans le canton, que les instructions sont toujours longues, notamment parce que les avocats viennent encore compliquer les choses, et que, faute de ressources à disposition, le département doit souvent prioriser les cas. Il constate que le département donne des ordres de rétablissement, mais que les gens ne les exécutent pas. Il explique alors que le dernier recours est d'envoyer les forces de l'ordre, ce qui n'est

jamais sans risque et qui semble parfois disproportionné. Cela dit, en théorie, si un ordre de remise en conformité n'est pas respecté, alors il s'agit d'envoyer la police. Il précise que cela ne s'est jamais produit pour un cas comme celui étudié lors de la présente séance et il réitère qu'il trouve négatif que ces procédures durent si longtemps et ne se concrétisent pas toujours entièrement. Il ajoute que le département fait face à des cas beaucoup plus importants, en termes d'enjeux économiques, et beaucoup plus complexes, en matière de droit, que le cas qui fait l'objet de la présente pétition.

La décision du Conseil d'Etat sur la mise en conformité du magasin Landi de Veyrier a-t-elle été respectée ?

Une députée (LC) souligne que cela fait bientôt 5 ans que le département a émis un ordre de respecter l'affectation, et qu'il a répondu plus ou moins la même chose en 2019 déjà dans le cadre de la QUE 1019. Elle comprend que le fait d'envoyer les forces de l'ordre pour faire le ménage peut sembler disproportionné, mais estime qu'on ne peut pas rester sans rien faire. Quant aux améliorations soi-disant effectuées par les propriétaires, elle indique qu'elle n'a pas eu le même écho. Cela dit, elle se dit interpellée par le fait que les quincailliers se plaignent du fait qu'ils doivent payer leur loyer selon les standards des zones industrielles, alors que les propriétaires concernés par le présent cas paient le prix du mètre carré selon les standards des zones agricoles. Selon elle, il s'agit là d'une certaine forme de concurrence déloyale. De manière générale, elle estime qu'il est temps d'agir concrètement, que l'Etat ne peut pas rester sans rien faire alors qu'une infraction est constatée et que l'ordre de rétablissement n'est pas observé. Elle indique que le département doit avoir le courage de décider, dans un sens ou dans un autre, mais doit se prononcer et agir. A la suite de quoi, le conseiller d'Etat répond que le département a déjà décidé en exigeant la remise en conformité. Il concède que la décision n'a pas été respectée, et bien que la police n'ait pas été envoyée sur place, le département a bien pris une décision face à l'infraction commise. Il indique que la prochaine étape serait alors d'envoyer les forces de l'ordre.

Est-il envisageable de procéder à une modification de zone ?

La même députée demande s'il existe d'autres solutions, comme infliger une amende par exemple, ou encore procéder à une modification de zone. A la suite de quoi, le conseiller d'Etat répond qu'une sortie de zone agricole n'est pas envisageable. En ce qui concerne l'amende, il demande à M. Panico s'il est possible de le faire tant que des échanges ont encore lieu avec les personnes concernées.

Peut-on réellement parler de la concurrence déloyale ?

M. Panico indique qu'à l'heure actuelle, le département est toujours en pourparlers avec les propriétaires. En ce qui concerne une prétendue concurrence déloyale, il rappelle que l'activité commerciale est légale, pour ce bâtiment, en zone agricole, et que les propriétaires pourraient, s'ils le voulaient, vendre tout et n'importe quoi. Il estime qu'on ne peut donc pas parler de concurrence déloyale. Il réitère que les propriétaires sont conformes à la zone, mais pas à l'autorisation de construire, dans laquelle les propriétaires eux-mêmes ont indiqué ne vendre que des produits agricoles.

Qu'est-ce qui reste à faire pour que le Cercle des agriculteurs soit en conformité ?

M. Hodgers explique qu'il n'y a donc pas besoin de modifier la zone, et que les propriétaires pourraient déposer une requête en autorisation de construire pour vendre ce qu'ils désirent, ce que le département, au regard du droit en vigueur, ne pourrait pas refuser, car le bâtiment se trouvait déjà là avant le classement en zone agricole. Avec une telle requête, la situation serait régularisée. Cela dit, il estime que la commission peut, si elle le désire, renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat, car cela constitue un bon signal et le poussera encore un peu plus à aller de l'avant.

Répondant à la question d'un député (S) demandant ce qui manque pour que les propriétaires soient en conformité et ce qui reste à faire par rapport à l'ordre de remise en conformité, M. Panico répond qu'ils devraient retirer les articles qui ne sont pas conformes selon l'autorisation de construire. M. Hodgers précise que les propriétaires peuvent soit retirer certains articles de la vente, soit déposer une demande complémentaire en autorisation de construire pour pouvoir vendre tout ce qu'ils souhaitent.

En réponse à la question d'un député (PLR) concernant la conformité et la légalité du parking du magasin au regard du droit et aux autorisations de construire du département, M. Bidaux répond par la positive. Il précise que ce parking se situe sur la surface qui était déjà occupée par l'entreprise présente sur place, et donc qu'il est aussi aux droits acquis.

Votes

Le président met aux voix le renvoi de la P 2171 au Conseil d'Etat :

Oui : 11 (3 S, 2 Ve, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : 3 (1 LJS, 2 MCG)

Abstentions : 1 (1 PLR)

Le renvoi de la P 2171 au Conseil d'Etat est accepté.

Conclusion

La demande de l'Association des quincailliers genevois est compréhensible. Toutefois, à la suite des échanges et discussions avec les pétitionnaires et le Cercle des agriculteurs de Genève, la commission a remarqué une certaine rivalité entre les deux entités au regard de leurs explications divergentes. L'audition du département a permis de mieux comprendre la situation et surtout d'entendre le département sur la solution adéquate pour régulariser la situation. En effet, selon le département, les propriétaires du magasin Landi de Veyrier pourraient déposer une requête en autorisation de construire qui leur permettrait de vendre tout ce qu'ils désirent. Etant donné que le bâtiment existait déjà là où se trouve le magasin, avant le classement en zone agricole, au regard du droit en vigueur, le département ne pourrait pas refuser la nouvelle demande d'autorisation de construire qui permettrait au Cercle des agriculteurs d'être en conformité. Avec une telle requête, la situation serait régularisée. Dès lors, la demande de l'Association des quincailliers genevois ne pourra plus se justifier. Au regard de ce qui précède, la commission décide de renvoyer la pétition P 2171 au Conseil d'Etat.

Mesdames les députées, Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été présentés, la commission vous invite à voter le renvoi au Conseil d'Etat de la P 2171 et vous remercie de réserver un bon accueil à sa recommandation.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire



AUTORISATION DE CONSTRUIRE

REQUERANT

CERCLE DES AGRICULTEURS
DE GENEVE ET ENVIRONS
SOCIETE COOPERATIVE

15, rue des Sablières

1241 Satigny

PARCELLE

10083

ADRESSE DE L'OBJET

52, chemin des Marais

MANDATAIRE

M. Florian BARRO et
M. Yves GUILLAUME
Architectes

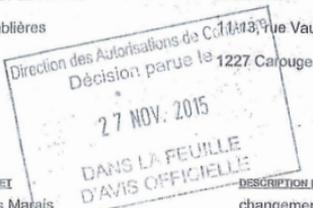
1227 Rue Vautier

1227 Carouge

DOSSIER N° DD 106935 - 3

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

CERCLE DES AGRICULTEURS
DE GENEVE ET ENVIRONS
SOCIETE COOPERATIVE



FEUILLE

14

COMMUNE

Veyrier

DESCRIPTION DE L'OBJET

changement d'affectation d'un bâtiment/dépôt - pose de panneaux solaires
en toiture - aménagements extérieurs

N/Réf. vh

Vu le projet n° 3 du 21 octobre 2015; l'autorisation d'abattage d'arbres délivrée ce jour par le département compétent; l'article 27C LaLAT;

Vu la requête précitée,
le département accorde l'autorisation sollicitée, conformément aux plans acceptés et aux conditions suivantes:

1. Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les voies de recours prévues par la loi.
2. Demeure réservé l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier, à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations présentement autorisées.
3. Toutes les dispositions de la loi, du 14 avril 1988, sur les constructions et les installations diverses et de son règlement d'application du 27 février 1978 doivent être observées.
4. Les conditions figurant dans les préavis ci-joints doivent être strictement respectées et font partie intégrante de la présente autorisation. (Police du Feu du 20.11.2015 – Office cantonal de l'énergie du 04.05.2015 – Direction générale des transports du 10.06.2015 – Direction générale de l'agriculture du 03.07.2014 – Direction générale de l'eau du 04.05.2015 – Direction générale de la nature et du paysage du 11.05.2015).
5. Les réserves figurant sur la présente autorisation priment sur les plans visés *ne varietur*.
6. Les constructions et/ou installations présentement autorisées ne pourront être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant l'obtention d'un permis d'occuper, respectivement d'utiliser, délivré par le département (cf. art. 7 al. 4 LCI et 38 RCI). La demande de permis d'occuper ou d'utiliser doit être adressée par écrit au département.
7. Les matériaux, ainsi que les teintes apparentes de l'extérieur doivent être soumis à l'office des autorisations de construire pour approbation avant commande.
8. Des ventilations doivent être créées pour les sanitaires, cuisine, buanderie et cage d'escaliers.
9. Les allèges, barrières et garde-corps doivent être conformes à l'article 50 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (L 5 05.01).

10. Les toitures, les façades ainsi que les plaques en fibrociment amianté devront être retirées conformément au chapitre 8 de la CFST 6503. Ces déchets devront être éliminés en décharge pour matériaux inertes (DCMI) en tant que déchets spéciaux.
11. Les dispositions nécessaires doivent être prises pour qu'un jeu de plans timbrés NE VARIETUR, comportant l'éventuelle occupation du domaine public, soit en permanence tenu à disposition sur les lieux du chantier.

NB : - L'attention du requérant est attirée sur le fait que l'exportation de déchets de chantier et des matériaux d'excavation est soumise à des conditions d'autorisations particulières. Hotline déchets de chantier du GESDEC : 022 546 70 80.

- Veuillez trouver, ci-joint, pour information, copie du préavis de la commune de Veyrier du 9 juillet 2015.

Annexe(s): 9 + 2 jeux de plans + inf. déchets

Genève, le 24 novembre 2015

OFFICE DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE

Chef de région
Jacques PENA

Nous attirons votre attention sur le fait que la présente autorisation peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance, adresse : 4, rue Ami-Lullin, case postale 3888, 1211 Genève 3, dans un délai de 30 jours conformément à l'article 62 et sous réserve de l'article 63 de la loi sur la procédure administrative. Le requérant qui entreprendrait les travaux avant l'échéance de ce délai le ferait à ses risques et périls, le dépôt d'un recours ayant effet suspensif automatique, sous réserve des cas prévus à l'article 146 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). La validité de la présente autorisation est de deux ans à dater de la publication dans la Feuille d'Avis Officielle, sous réserve de l'article 4 alinéa 5 LCI. Par ailleurs, l'autorisation est susceptible d'être prolongée si la demande en est faite auprès de l'office des autorisations de construire un mois au moins avant l'échéance de l'autorisation (cf. art. 4 al. 7 LCI).

Inque
Se Pc
11 Ge
nistrati
it de C
LE
trisiati
11 GE

01271-14
LE DES At
des Sabli
217 Meyri

Question présentée par le député :

M. Stéphane Florey

Date de dépôt : 27 mars 2019

Question écrite urgente

Activités illégales en zone agricole : le Conseil d'Etat cautionne-t-il la concurrence déloyale ?

Le 18 mars 2019, le journal *Le Temps* consacrait une demi-page à un sujet d'actualité, à savoir l'exploitation illégale du magasin Landi à Veyrier, en zone agricole, suite à une autorisation de construire délivrée au Cercle des agriculteurs.

Il ressort de cet article que, contre le texte de l'autorisation de construire qui devait limiter l'offre des biens à des articles d'agriculture, Landi propose au public toutes sortes de machines et produits en concurrence avec les quincailliers et autres commerces, obligés eux, de s'établir dans une zone à bâtir destinée à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. Il semblerait que Landi ait fait de même à Lully, où son bâtiment est aussi situé en zone agricole.

Cet état de fait est inquiétant dans un canton où l'on sait que le département du territoire se montre particulièrement exigeant sur la délivrance des autorisations de construire et leurs conditions pour les propriétaires dans les zones à bâtir.

C'est d'autant plus inquiétant que, comme nous le savons tous, les constructions en zone agricole sont par principe, interdites et délivrées s'il y a lieu à des conditions extrêmement restrictives. Il ressort de l'article du *Temps* que l'Etat ne serait pas en mesure d'imposer les conditions d'exploitations qui étaient pourtant le fondement de la remise d'autorisation, ce qui revient à favoriser une concurrence déloyale.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) *Comment le Conseil d'Etat impose-t-il le respect des conditions d'une autorisation de construire en zone agricole ? Y a-t-il du favoritisme ou des passe-droits ?***
- 2) *Dans le cas du magasin Landi de Veyrier, alors qu'une infraction est constatée et donne lieu à une enquête du département pour infraction, comment se fait-il que les articles vendus ne soient pas retirés de la vente ou que le commerce ne soit pas fermé en attente du rétablissement d'une situation conforme au droit ?***
- 3) *Le traitement de ce dossier se fait-il en concertation avec tous les départements concernés (territoire, économie et agriculture) ?***

Je remercie le Conseil d'Etat pour ses réponses.

Date de dépôt : 8 mai 2019

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Stéphane Florey : Activités illégales en zone agricole : le Conseil d'Etat cautionne-t-il la concurrence déloyale ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 10 avril 2019, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Le 18 mars 2019, le journal Le Temps consacrait une demi-page à un sujet d'actualité, à savoir l'exploitation illégale du magasin Landi à Veyrier, en zone agricole, suite à une autorisation de construire délivrée au Cercle des agriculteurs.

Il ressort de cet article que, contre le texte de l'autorisation de construire qui devait limiter l'offre des biens à des articles d'agriculture, Landi propose au public toutes sortes de machines et produits en concurrence avec les quincailliers et autres commerces, obligés eux, de s'établir dans une zone à bâtir destinée à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. Il semblerait que Landi ait fait de même à Lully, où son bâtiment est aussi situé en zone agricole.

Cet état de fait est inquiétant dans un canton où l'on sait que le département du territoire se montre particulièrement exigeant sur la délivrance des autorisations de construire et leurs conditions pour les propriétaires dans les zones à bâtir.

C'est d'autant plus inquiétant que, comme nous le savons tous, les constructions en zone agricole sont par principe, interdites et délivrées s'il y a lieu à des conditions extrêmement restrictives. Il ressort de l'article du Temps que l'Etat ne serait pas en mesure d'imposer les conditions d'exploitations qui étaient pourtant le fondement de la remise d'autorisation, ce qui revient à favoriser une concurrence déloyale.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) Comment le Conseil d'Etat impose-t-il le respect des conditions d'une autorisation de construire en zone agricole ? Y a-t-il du favoritisme ou des passe-droits ?*
- 2) Dans le cas du magasin Landi de Veyrier, alors qu'une infraction est constatée et donne lieu à une enquête du département pour infraction, comment se fait-il que les articles vendus ne soient pas retirés de la vente ou que le commerce ne soit pas fermé en attente du rétablissement d'une situation conforme au droit ?*
- 3) Le traitement de ce dossier se fait-il en concertation avec tous les départements concernés (territoire, économie et agriculture) ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le bâtiment sis sur les parcelles 10083 et 10094 de la commune de Veyrier était à l'origine dévolu à divers dépôts et activités sans rapport avec l'agriculture.

L'autorisation de construire délivrée le 23 novembre 2015, actuellement en force, a contribué à légaliser et à améliorer la situation. En effet, non seulement les travaux ont permis de dépolluer le sol mais aussi de rendre l'affectation de la construction conforme à la zone, comme l'atteste le préavis favorable au projet émis par l'office cantonal chargé de l'agriculture.

Lorsqu'une autorisation de construire ou les conditions qu'elle prévoit ne sont pas respectées, le département du territoire peut ordonner les mesures administratives énumérées par l'article 129 LCI afin que celles-là soient respectées.

Dans le cas particulier, à la suite d'une dénonciation, le département précité a effectivement ouvert une procédure d'infraction.

Lors de l'instruction de cette procédure, il a notamment constaté que l'autorisation de construire n'était, pour partie seulement, pas respectée. En effet, l'affectation des surfaces sises au rez supérieur du magasin ne correspondait pas pleinement à celle autorisée.

Au terme de l'enquête, le département a ordonné le rétablissement d'une situation conforme au droit, à savoir que le rez supérieur soit destiné à titre principal à la commercialisation d'articles et autres matériels agricoles ainsi qu'aux produits directement issus de l'agriculture locale. Il a d'ailleurs récemment requis du propriétaire qu'il démontre s'être conformé à cette injonction.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Genève, le 26 juin 2019

5

Le Conseil d'Etat

3106-2019

28 JUIN 2019

GVA law
Maître Julien BLANC
Rue des Alpes 15
Case postale 1592
1211 Genève 1

Concerne : autorisation de construire DD 106'935 sur la parcelle 10083 de la commune de Veyrier

Maître,

Votre courrier du 5 mars 2019 à propos du dossier susmentionné a retenu notre meilleure attention.

Comme vous le savez certainement, en date du 8 avril 2019, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente concernant le sujet qui vous préoccupe. Dans sa réponse, le Conseil d'Etat a confirmé la validité des autorisations délivrées tout comme il a précisé les conditions d'exploitation qu'il entendait faire respecter.

Cela dit, conformément à son courrier du 6 mars 2019, le Conseil d'Etat a examiné cette affaire avec toute la diligence requise. Par la présente, nous vous apportons les éléments qui ont mené le département du territoire à rendre ses décisions dans le cadre de cette affaire.

Le bâtiment sis sur les parcelles 10083 et 10094 de la commune de Veyrier était à l'origine dévolu à divers dépôts et activités sans rapport avec l'agriculture, et ce, depuis plusieurs décennies. L'autorisation de construire en force, délivrée le 23 novembre 2015, a contribué à légaliser et à améliorer la situation. En effet, non seulement les travaux ont permis de dépolluer le sol mais aussi de rendre l'affectation de la construction conforme à la zone en y autorisant des activités en lien avec l'agriculture. A cet égard, il sied de rappeler, comme l'atteste le préavis favorable au projet émis par l'office cantonal chargé de l'agriculture, que ce dernier a soutenu et accompagné ce projet dans son ensemble dès son origine.

Cela étant, suite à la dénonciation concernant la nature des produits commercialisés, le département précité a effectivement ouvert une procédure d'infraction visant à vérifier si les conditions d'exploitation étaient conformes aux autorisations délivrées.

Lors de l'instruction de cette procédure, il a notamment constaté que l'autorisation de construire n'était, pour partie seulement, pas respectée. En effet, l'affectation des surfaces sises au rez supérieur du magasin ne correspondait pas pleinement à celle autorisée.

- 2 -

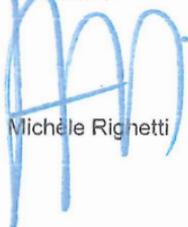
Au terme de l'enquête, le département a ordonné le rétablissement d'une situation conforme au droit, à savoir que le rez supérieur soit destiné, à titre principal, à la commercialisation d'articles et autres matériels agricoles ainsi qu'aux produits directement issus de l'agriculture locale. Il a d'ailleurs récemment requis du propriétaire qu'il démontre s'être conformé à cette injonction. Au vu de l'ensemble des mesures prises, nous considérons que les risques de concurrence déloyale sont désormais maîtrisés, tout en vous rappelant que le département de la sécurité, de l'emploi et de la santé (DSES), soit pour lui l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT), n'est pas compétent pour instruire d'éventuelles situations de concurrence déloyale, de telles actions devant être intentées auprès des juridictions concernées.

Au vu de ce qui précède, notre Conseil considère qu'une audition n'apporterait pas d'éléments complémentaires utiles à ce stade.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

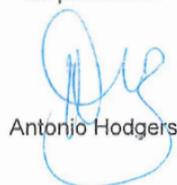
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti

Le président :



Antonio Hodgers