

Date de dépôt : 29 mai 2015

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014

Rapport de M. Yvan Zweifel

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie à une reprise le 26 mai 2015 pour traiter le rapport d'activité de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014, sous la présidence de M^{me} Bénédicte Montant, ceci en prévision du débat en plénière sur les comptes de l'Etat 2014.

Le procès-verbal a été tenu par M. Sébastien Pasche, que le rapporteur remercie vivement pour son travail.

Lors de cette séance du 26 mai, M. Charles Spierer, président du conseil de la fondation, et M. Yves Cretegnny, directeur général de la fondation, ont été auditionnés par la commission. M. Pierre Alain Girard du DALE a assisté à l'audition.

M. Cretegnny précise, en préambule à cette audition, que c'est la première fois que la FTI vient à la commission en tant qu'institution pour expliquer sa mission principale et faire rapport de son activité. Il commence par rappeler le contexte de la création de la FTI dont la mission consiste à favoriser le développement économique en utilisant un outil foncier. Il rappelle que le Grand Conseil avait estimé il y a 55 ans qu'il fallait pouvoir assurer le maintien des emplois secondaires sur le territoire genevois en créant une fondation qui devait assurer la disponibilité de surfaces pour parvenir à ce maintien. Récemment, une seconde mission a été rajoutée à la FTI, celle de

concevoir, gérer et animer des éco-parcs industriels. Ainsi, la FTI participe à la planification territoriale, achète, vend et échange des terrains et met en valeur des éléments immobiliers, fonciers ainsi que des infrastructures.

Concernant les éco-parcs, M. Creteigny explique à la commission qu'il s'agit de la stratégie principale sur laquelle se concentre actuellement la FTI. Selon lui, les entreprises installées côte à côte se connaissent finalement assez peu et il faut donc encourager la symbiose territoriale, les stratégies d'implantation favorisant la durabilité et la mutualisation de différentes infrastructures, par exemple la gérance des parkings. C'est l'un des objectifs de ces éco-parcs.

Pour ce qui est de la FTI elle-même, M. Creteigny nous indique qu'elle se situe surtout dans une phase positive du développement puisque elle a connu une croissance d'environ 40% sur ces cinq dernières années. Le nombre de projets a grandement augmenté, des parcelles de grande taille ont pu être exploitées et donc le volume des activités a également augmenté considérablement.

Concernant le Plan d'actions stratégiques, la FTI est en train de travailler à la création d'un cadre clair avec l'Etat. L'axe stratégique principal est de pouvoir développer l'offre, ce qui passe par l'amélioration de la capacité à financer de l'aménagement, mais aussi l'adoption de PLQ. M. Creteigny nous donne ensuite quelques exemples de projets en cours, par exemple autour des gares de la Zimeysaver, vers le Pont-Butin ou dans le futur quartier des Cherpines où un éco-parc est à l'étude.

Enfin, la FTI prévoit aussi le lancement d'une plateforme Genie.ch qui sera annoncée le 4 juin avec une mise en réseau des industriels.

A la question d'un député (PLR) qui souhaite connaître le sentiment de la FTI sur les perspectives économiques dont les perceptions lui semblent plutôt négatives, M. Creteigny indique qu'il voit les prémises d'un ralentissement, mais rien de marqué à ce jour. Selon lui, la demande a ralenti de manière globale, mais la demande générale est acceptable car les demandes internes ont augmenté, notamment en anticipation des relogements découlant des futurs projets d'urbanisation (PAV, l'Etang).

Le même député (PLR) aimerait savoir si la FTI s'occupe aussi des zones d'activité mixtes. Pour M. Creteigny, on en est encore à un stade-test au niveau des zones mixtes. Les cinq secteurs en test en comprennent deux qui avancent très bien : un secteur détaché au sein de la Zimeysaver, ce qui permettra de rédiger le premier PLQ ZDIAM, et un second projet à Lancy, le long du pont Butin, où une modification de zone sera proposée dans les mois qui viennent pour la mise en œuvre d'une zone mixte. Concernant les trois

autres secteurs, les discussions sont encore en cours et les opportunités sont encore à détecter. Pour M. Spierer, il est trop tôt pour déterminer le succès futur de ces zones.

Un député (PLR) relève avec étonnement que la FTI a des charges de personnel de 3 739 000 F ce qui, divisé par le nombre de postes, donne une moyenne salariale de plus de 170 000 F. M. Cretegy précise à ce propos qu'une provision d'un million de francs a été incluse dans les charges salariales au titre des règles IFRS en matière de comptabilisation des engagements envers la prévoyance professionnelle. Cette provision n'existait pas en 2013, ce qui explique la différence.

Concernant les relogements d'industries, un député (UDC) souligne que beaucoup d'entreprises ont actuellement du mal à trouver de nouveaux locaux et désire savoir quelle est la stratégie de la FTI à ce sujet. M. Cretegy lui répond que la situation de relocalisation est relativement difficile pour les entreprises qui dégagent peu de valeur ajoutée par m² (les entreprises de transports, de recyclage, les garages). Il relève que cela est un enjeu important par rapport à la densification, qu'il juge à marche forcée ces dernières années. Il relève que la stratégie de densification doit être appliquée partout où elle peut l'être, mais qu'il faut pouvoir maintenir des zones où l'on ne densifie pas autant, dans le but de laisser des espaces pour les entreprises ci-dessus. La FTI applique donc des stratégies de densification différenciée avec parfois des négociations avec les communes.

Une députée (S) souhaite connaître le levier que la FTI peut avoir par rapport au fait que les détenteurs de droits de superficie doivent être encouragés à muter sur leur propre territoire, voire à l'extérieur. Elle aimerait également savoir comment la FTI arrive à inciter des acteurs, notamment les communes, à économiser leur territoire dans le but d'épargner les surfaces. M. Cretegy lui répond que, pour les droits de superficie qui ont été signés il y a 45 ans, personne n'avait imaginé que ceux-ci allaient devoir muter. Il y a aujourd'hui une réalité qui pousse à négocier les avantages et les inconvénients dans les contrats, un par un. Ces derniers sont au nombre de 200 et les tractations vont donc être complexes. De plus, les clauses juridiques qui pourraient être activées vont nécessairement conduire à des négociations. Concernant les incitations à l'économie du sol, le projet Prix va permettre, selon M. Cretegy, d'aller vers un modèle calé sur les droits à bâtir qui permette d'attribuer une valeur différenciée au sol.

Pour répondre à un député (UDC) qui souhaitait mieux comprendre la notion d'écoparc, M. Cretegy précise que le terme d'écoparc est avant tout un outil de marketing. Il explique que, pour installer un restaurant ou un hôtel dans une ZI, il faut passer par un régime dérogatoire, notamment dans le but

d'éviter des déplacements supplémentaires et favoriser l'espace sur la route pour les livraisons. Pour rappel, les ZI ne représentent que 5% du territoire cantonal. Les mesures mises en place en faveur de la mobilité, notamment en permettant peu à peu de libérer les industriels de l'obligation de gérer le stationnement sur leurs parcelles, évitent que les surfaces affectées au parking en ZI soient des surfaces perdues de production.

Le même député souhaite également savoir si le projet de Colovray est toujours d'actualité ou si celui de Valavran est plus avantageux. M. Creteigny lui indique que le projet de Colovray n'aura pas lieu dans la période de planification du Plan directeur actuel et que Valavran est une zone minuscule où l'on ne peut rien faire d'autre qu'une ZI car elle se situe au bord de l'autoroute et à moins de 50 m du gazoduc.

Concernant le PAV, un député (PLR) désire savoir comment fonctionnent les aspects relationnels entre l'Etat, les communes, la FTI et le secteur privé. Selon lui, l'Etat a eu l'idée de mettre en place un opérateur urbain de manière à ce que les acteurs se mettent en communication et il souhaite savoir ce qu'en pense la FTI. M. Creteigny lui répond que le temps des entreprises n'est pas le même que celui de l'Etat, qui planifie pour des décennies. Selon lui, pour les industriels, tant que l'Etat ne sera pas passé à la phase PLQ, les discussions sur un éventuel départ pour leurs entreprises restent complètement théoriques. Pour lui, il est surtout important de savoir si les valeurs de sortie des industriels vont permettre d'être absorbées par les plans financiers et de logement que l'on fabriquera.

Plusieurs députés évoquent des problèmes avec les communes qui ne veulent ni financer les relogements ni forcément accueillir des entreprises sur leur territoire. M. Spierer pense à ce sujet que la FTI n'est pas compétente et que c'est à l'Etat de faire le lien. A ce propos, M. Girard précise que c'est justement le but d'un opérateur urbain.

Une députée (S) se demande pourquoi l'effort d'industrialisation est plus marqué sur la rive droite. M. Creteigny rappelle que la FTI s'est attelée à promouvoir la mise en place de ZI uniquement dans les lieux où l'on ne pouvait rien construire d'autre et proches de nœud de communication comme la gare ou l'aéroport. Cependant, il considère qu'il y a, à terme, une forme d'équilibrage possible sur certaines communes de la rive gauche, notamment grâce aux modifications du réseau de transport.

Un député (EAG) explique ne pas avoir compris pourquoi les terrains du PAV ont été sortis de la FTI il y a sept ans et qu'aujourd'hui la FTI annonce qu'ils vont être réintégrés. Il remercie la FTI pour l'effort qu'elle va fournir mais estime qu'il aurait fallu commencer par un Plan directeur de quartier,

des PLQ et ensuite un déplacement de zones, ce qui aurait permis, selon lui, d'aller plus vite.

Un député (PLR) considère qu'il faudrait, pour le PAV, fixer un prix au m², quelle que soit la densité sur la parcelle, afin de pouvoir faire avancer plus vite les projets. Selon M. Girard, il s'agit d'une bonne piste de réflexion, mais il existe des risques liés qu'il faudra étudier.

Une fois l'audition terminée, la présidente passe au vote sur le PL 11631 :

Entrée en matière :

Pour :	11 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 S, 1 PDC)
Contre :	–
Abstention :	–

Titre et préambule :

Pour :	11 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 S, 1 PDC)
Contre :	–
Abstention :	–

Article unique :

Pour :	11 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 S, 1 PDC)
Contre :	–
Abstention :	–

Le rapport d'activité de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014 est approuvé à l'unanimité des commissaires aux travaux.

La commission vous invite donc, Mesdames et Messieurs les députés, à en faire de même.

Projet de loi (11631)

approuvant le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 17 mars 2014,
décrète ce qui suit :

Article unique Rapport d'activités

Le rapport d'activités de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2014 est approuvé.