

Date de dépôt : 21 mars 2017

Rapport

de la Commission de l'économie chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (PA 327.00)

Rapport de M. Serge Hiltbold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'économie a consacré 7 séances relativement échelonnées à traiter ce projet de loi sous la lumineuse présidence de M. Thierry Cerutti. Elle a bénéficié notamment de l'appui de M^{me} Marie-Hélène Koch Binder (secrétaire générale adjointe au DALE) et de M. Pierre-Alain Girard (directeur général de l'OU *ad interim*, DALE). Les procès-verbaux de séance ont été tenus avec exactitude par M^{me} Noémie Pauli, que je remercie au nom de la commission.

1. Présentation du projet de loi – Séance du 18 avril 2016

En préambule, M. Yves Cretegy, directeur de la FTI, dresse les principaux projets des différentes zones industrielles sur le canton de Genève, et il est procédé à une visite en bus des sites de la ZIPLO puis de Praille-Acacias afin de visualiser les thématiques qui seront développées dans ce nouveau PL et de se rendre compte de l'évolution des nouveaux principes d'aménagement.

En résumé, la zone industrielle de Plan-les-Ouates est récente, sa construction datant des années 1990. La partie ouest du site industriel de la Praille, quant à lui date des années 1960. La mission finale de la FTI est de créer des espaces dans le secteur secondaire au sens large (dont la haute technologie et la construction font partie). La FTI est active sur 500 secteurs d'activités différentes et collabore avec 4000 entreprises. Il existe sur le canton plus de 50 zones industrielles. La question des nuisances est importante dans

les principes d'aménagement. La manière de construire la zone industrielle a changé et s'inscrit dorénavant sur le modèle du site de Plan-les-Ouates. Plus la zone industrielle est récente, plus elle est **dense** afin d'améliorer le taux d'utilisation du sol. Dans la zone industrielle, le gabarit routier accueille essentiellement des camions. Lors de sa création en 1990, la zone industrielle de Plan-les-Ouates abritait 3000 emplois, et environ 11 000 à ce jour. Elle est rythmée par le secteur horloger et à ce titre, le trafic routier est particulièrement dense entre 7h30-8h et aux alentours de 16h30. (Ce que les commissaires ont pu concrètement constater). Un réseau captant la chaleur des industriels est centralisé dans le bâtiment Skylab et permet de chauffer d'autres bâtiments industriels. Il permettra notamment de chauffer une partie du futur quartier des Cherpines. Il faut désormais planifier ces espaces comme des vrais quartiers de ville. A l'exception d'une, toutes les parcelles vides de la ZIPLO font l'objet de permis en force pour la construction de bâtiments. D'importants espaces sont dédiés à l'automobile. L'enjeu est d'utiliser le moins d'espace de stationnement par un parking souterrain ou en silo. Des solutions de coordination ont été trouvées entre les constructeurs. L'une des missions de la FTI est d'organiser la réalisation des chantiers pendant les phases de construction. La surface brute de chantier est entre **200 000 et 250 000 m²**. Concernant les fourchettes de prix du site, la cible est entre **180 et 200 [F/m²]**. Une des fonctions de la FTI est d'accompagner le maître de l'ouvrage dans son projet et de l'aider à trouver des surfaces dans les 500 secteurs économiques différents.

Dans un deuxième temps et pour le secteur de la Praille-Acacias, M. Cretegnny explique que dans le cadre du PAV, tout le secteur qui se situe à droite de la route des Jeunes restera affecté à la zone industrielle, car il est rattaché au secteur ferroviaire. Le tri des déchets n'a plus sa place en zone urbaine en raison des problèmes de bruit. La FTI est propriétaire d'une dizaine de bâtiments autour de la Praille et souhaite maintenir les infrastructures ferroviaires le plus longtemps possible. Maintenir la capacité de faire rentrer des trains marchands dans la ville est très important du point de vue de la compétitivité économique du canton au vu de la saturation du réseau. Les principaux mouvements ferroviaires ont lieu le matin. Dans le secteur du PAV, 28 acteurs différents sont actifs dans la gestion des déchets. La FTI travaille sur la création d'une plateforme commune pour assembler les déchets afin de les faire sortir de la ville.

M. le Conseiller d'Etat Hodggers explique que la zone industrielle est un instrument fondamental de la politique économique du canton et que la FTI a été créée en 1958. Sa mission principale est la politique foncière (but : terrain bon marché pour l'artisanat) avec derrière une politique d'aménagement du

territoire. Le Grand Conseil détermine les zones industrielles. Le but de la FTI est d'offrir des conditions économiques avantageuses pour assurer la **mixité** et la diversité du secteur secondaire dans le canton. Comme le Conseil d'Etat l'a référé dans son programme de législature, **le secteur secondaire/industriel/artisanal est fondamental pour notre économie**. Il structure fortement le marché de l'emploi et crée une diversité d'activités et de formations, notamment dans le secteur de **l'apprentissage**. Ce PL 11796 modifie la loi pour la mettre à jour et ajuster la gouvernance. L'objectif reste de favoriser l'établissement d'entreprises sur le territoire en assurant la mixité et la diversité du secteur secondaire genevois. Un objectif nouveau est de participer à la coordination de l'aménagement des zones urbaines (ex. : mutation du PAV). Un autre objectif concerne l'économie industrielle (faire des déchets des uns la matière première des autres ; cf. art. 116 Cst/GE sur le développement durable). Les écoParcs sont les zones industrielles du futur. Le dernier objectif de ce projet de loi concerne la **densification de la zone** et vise à rationaliser la gestion dédiée aux activités industrielles et artisanales.

M. Charles Spierer, président de la FTI explique que le canton regroupe plus de 50 zones industrielles, ce qui équivaut à une surface de 7 [km²] et représente 5% de sa zone à bâtir. Plus de la moitié de cette surface est en main d'acteurs publics. Sur le plan économique, les zones industrielles regroupent 4000 entreprises et correspondent à **16% du PIB** et de l'emploi. La FTI est composée de 25 collaborateurs. 20 à 40 millions de francs sont investis chaque année pour développer ces zones. Concernant l'évolution des emplois dans les zones industrielles, leur nombre a doublé puisqu'il a passé de 30 000 à 60 000 sur une génération. La FTI répond ainsi à sa mission de base qui est de permettre à des secteurs de trouver un foncier pour exercer leur activité alors qu'ils pourraient difficilement se loger sur le marché libre.

A la suite de ces présentations, les principales questions des différents commissaires peuvent être résumées ainsi :

- Est-ce que la part du nombre d'emplois dans le secteur industriel est en décroissance par rapport au secteur tertiaire ? – M. Cretegnny répond que la définition de l'activité industrielle/artisanales est plus large que ce que la Confédération appelle « secteur secondaire » au sens étroit du terme. Par exemple, un garage est classé à Genève dans le secteur secondaire et est compatible avec l'activité industrielle. Il en est de même des activités liées à la logistique des marchandises (transport, dépôt) et du secteur de la TEC. Parmi les 60 000 emplois, il y a 15 000 « divers ». La définition n'est pas étroite, mais liée à une activité qui génère un certain nombre de nuisances et qui à l'époque ne coexistait que difficilement avec leur voisin (poussière, bruit, etc.). En 1991, le site de Plan-les-Ouates accueillait 3898 emplois.

En 2005, 6781 emplois. En 2013, 9714 emplois. Aujourd'hui, il regroupe 12 000 emplois.

- Quel est le ratio résidents/frontaliers dans les nouveaux emplois ?
– (Réponse) environ 50/50%.
- Comment se situe la répartition des zones industrielles par Rive et quid de l'évolution de la densité ? – (Réponse) La majorité des zones industrielles se trouvent sur la rive droite et les entreprises installées ont tendance à rester dans leur zone. La totalité du bâti commercial est quant à lui de 11 millions de [m²], dont 5 millions sont des surfaces industrielles et artisanales. Cette statistique n'est pas liée spécifiquement aux zones industrielles. Dans la perspective du PAV, la FTI estime qu'entre **600 et 1 000 000** de [m²] devront être relogés. L'installation des activités sur le territoire est un des enjeux constants pour la FTI. Dans les 500 secteurs économiques, la FTI doit également fournir des fonciers. La densité ne peut pas être appliquée de la même façon partout.
- Comment s'articule le fonctionnement de la FTI (effectifs, autorité de tutelle et gouvernance) ? – (Réponse) L'autorité de tutelle de la FTI est le DALE. Elle est composée d'un conseil d'administration de 20 membres, d'un conseil de direction de 5 membres et d'un comité d'audit de 2 membres. Ils assurent la conduite stratégique et la surveillance. La FTI possède une direction et 6 activités qui sont le développement commercial, le juridique, l'aménagement, la gérance et les travaux, la finance et le contrôle de gestion ainsi que l'informatique. Le Conseil d'administration est composé pour moitié de membres représentant l'Etat et les communes. 3 membres sont nommés par le Conseil d'Etat et 7 par le Grand Conseil. En termes d'effectifs, la FTI comprend 21 EPT. M. Hodgers explique que la décision de rattacher la FTI au DALE a été prise par le Conseil d'Etat au cours de cette législature. Avant, elle était rattachée au DSE. Bien que sa finalité reste économique, son quotidien est lié à l'aménagement du territoire. Il s'agit en effet d'une petite équipe qui offre une panoplie d'infrastructures et de services qui correspondent à un outil d'aménageur, raison pour laquelle elle est rattachée au DALE.

M. Cretegy commente les états financiers en soulignant que les activités de la FTI ont grandi ces dernières années (de 23 millions de francs par année à 31 millions). La FTI est un **centre de profit** de l'Etat puisqu'elle lui restitue une partie de son bénéfice (aujourd'hui 12 millions de francs). La structure de charges est faible. L'entier du bénéfice est réinvesti dans l'acquisition d'immeubles ou de terrains. L'année 2015 est moins bonne que l'année 2014 durant laquelle la FTI a réalisé une vente d'immeuble qui lui a permis de faire un chiffre d'affaires extraordinaire. La FTI vend des immeubles en droit de

superficie. Pendant longtemps, elle comptabilisait dans ses comptes des terrains et des immeubles qui étaient propriété de l'Etat et dont elle bénéficiait des revenus (environ 9% du chiffre d'affaires). L'année passée, le rachat d'actifs a permis de régulariser cela. 36% du chiffre d'affaires provient des immobilisations du PAV. Ainsi, les revenus des immeubles transférés à l'Etat rentrent encore dans le chiffre d'affaires de la FTI jusqu'à ce qu'ils soient effectivement désindustrialisés. A terme, sur les 31 millions de chiffre d'affaires, 11 disparaîtront. La politique d'investissement anticipe le sort de ces immeubles. Le bilan est de 0,5 milliard de francs avec une dette de 200 millions. Le taux d'endettement est raisonnable par rapport au montant des actifs. Les enjeux stratégiques sont relativement simples. La FTI n'a pas créé de zones industrielles depuis longtemps, mais densifié les zones étant donné la volonté de **préserver la zone agricole**. Les relations avec les communes évoluent notamment en raison du rapport entre nuisances et retombées économiques perçues. Désormais, des discussions ont lieu pour savoir quel est le montant exact qu'elles perçoivent. Aujourd'hui, la totalité des droits à bâtir est construite. Si l'industriel doit grandir, il faut assurer un niveau de liquidités suffisant pour qu'il puisse se reloger. L'approche sur la densité est raisonnable : les 500 secteurs économiques **ne requièrent pas la même densité** d'emplois ou de bâtis.

M. Nicolas Walder, vice-président de la FTI explique le principe des écoParcs qui résultent de plusieurs constats : La rareté des locaux et des terrains disponibles liés à l'exiguïté du territoire et à la préservation des zones agricoles; la transformation rapide et fondamentale des métiers industriels (mondialisation, tertiarisation, numérisation, technicité); la réticence naturelle des communes et des riverains face aux nuisances; l'arrivée de nouveaux acteurs de l'immobilier industriel; le niveau insuffisant de coordination et de connexion au sein des zones industrielles; la nécessité de promouvoir une offre territoriale attractive et compétitive. En bref, un écoParc s'inspire de 5 principes : 1. **Une gouvernance active** qui implique la réunion de tous les acteurs (entreprises, collectivités, FTI) à travers un partenariat. 2. **Une stratégie d'implantation** (la localisation et la proximité des différentes activités deviennent un caractère de durabilité et de diversification). 3. **Une symbiose territoriale et énergétique** : profiter de la présence d'un acteur pour les ressources de l'autre (la production industrielle génère de l'énergie qui peut être réutilisée). 4. **Une mutualisation** (p. ex. des services et des parkings) 5. **Un bâti** avec un faible impact.

En complément, M. Cretegy explique que le site internet « www.genie.ch » a été créé pour que les industriels se rencontrent. Les critères d'appréciation pour les projets immobiliers ont évolué et la

gouvernance de proximité est présente dans le projet. Si les communes et les industriels travaillent ensemble, ils pourraient réduire les impacts. Le concept d'« écoParcs » a été inséré dans une base légale, c'est-à-dire que les plans d'aménagement doivent prévoir ces infrastructures. La FTI a un dernier projet qui consiste à mesurer à l'aide d'un certain nombre d'indicateurs si leurs activités fonctionnent.

Pour terminer la présentation, M^{me} Koch Binder résume les 4 éléments clés de ce projet de loi : 1. Une mission adaptée à la réalité : établissement des entreprises en assurant la mixité et la diversité du secteur secondaire à Genève, participer à la coordination de l'aménagement des zones urbaines, encourager la mise en œuvre des principes de l'économie industrielle (écoParc industriel) et rationaliser la gestion des espaces dédiés aux activités industrielles et artisanales. 2. La FTI devient un acteur central dans la réalisation des équipements, mais uniquement pour certaines zones industrielles (dépendantes de la LZIAM) pour laquelle elle a un mandat général et direct de gérer les équipements (la planification de l'aménagement reste en mains de l'Etat de Genève). La FTI s'occupe de la mise en œuvre et de la coordination des acteurs ainsi que de la perception de la taxe d'équipement. Elle intervient sur mandat spécifique sur les autres zones (comme c'est déjà le cas aujourd'hui). 3. Un « temps » marqué au rythme de la législature : une convention d'objectifs a été signée entre l'Etat et la FTI et annexée au projet de loi. Ils doivent être réalisés dans les 5 ans et les indicateurs d'atteinte des objectifs sont définis. 4. Une hiérarchie des normes restaurée entre les statuts et lois : Des normes qui apparaissent partiellement dans les statuts (mission, dotation de la FTI, droit d'acquiescer et de disposer, financement et garantie des emprunts, surveillance et approbation de la gestion, gouvernance, conseil de fondation, régime financier, dissolution) ont été fixées dans la loi. Tout ce qui est organisationnel et à trait au fonctionnement est fixé dans les statuts (dispositions générales, organes de la fondation, représentation, modification des statuts, entrée en vigueur des statuts).

Des questions complémentaires sur ces développements peuvent être résumées ainsi :

- Quel est le taux de vacance dans le secteur du PAV et quel est le ratio des terrains qui appartiennent à la FTI ? – (Réponse) Le taux de vacance est bas et la FTI possède beaucoup de terrains sur lesquels des projets ont été déposés et une autorisation obtenue, mais elle attend que les entreprises s'installent. Les industriels souhaitent pour la plupart vendre leur terrain existant pour financer leur aménagement. Dans le secteur du PAV, 80 à 90% des terrains appartiennent à la FTI et environ 10% sont des bâtiments locatifs traditionnels. Il faut différencier le « petit PAV » qui est la zone

industrielle qui se construira du « grand PAV » qui inclut des logements d'habitation.

- Quel est le coût des taxes d'équipements et quelle est la collaboration avec SIG ? – (Réponse) Les plans directeurs prévoient 180 millions de francs d'investissement dans les prochaines années pour mettre en œuvre les plans d'aménagement déjà adoptés ou en cours d'adoption. La taxe d'équipement couvrira de l'ordre de 120 à 130 millions. Le reste est une contribution directe de la FTI au financement des équipements qui est prélevée sur son propre chiffre d'affaires. Les équipements prévus dans le plan directeur sont listés : 80% sont des routes. La fibre optique n'est pas prévue dans les zones industrielles. La compétence de créer des réseaux a été sous-traitée au fond intercommunal d'assainissement (FIA) avec laquelle la FTI a un partenariat depuis deux ans.

2. Etude et première lecture – Séance du 13 juin 2016

Après la présentation et les questions soulevées lors de la séance précédente, il est procédé à une première lecture et divers commentaires sont apportés par le Département par M. Girard et M^{me} Koch Binder.

S'agissant du nouveau rattachement de la Fondation au DALE et à la politique publique G, il est rappelé qu'elle figurait auparavant au DSE et à la politique publique de l'économie. La loi qui a créé la FTI est ancienne et ses statuts ont force de loi. L'essentiel des modifications proposées ancre donc dans cette loi les pratiques existantes depuis un certain nombre d'années. Il est rappelé que le Parlement a voté il y a quelque temps la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM). Cette loi fait de la FTI un acteur central dans la réalisation des équipements. **Une convention d'objectifs** entre l'Etat de Genève et la FTI a été signée. Les modifications ont notamment pour but d'ancrer dans la loi la politique des écoParcs industriels.

Commentaires article par article :

Article 1 : Il ne s'agit pas de créer une nouvelle fondation. L'article premier actuellement existant est repris. Initialement, la FTI reprenait la fondation des terrains industriels Praille-Acacias (FIPA).

Article 2 : Cet article reprend ce qui figure actuellement dans les statuts. L'actuel article 2 concerne la dotation de la fondation. M^{me} Koch Binder précise que les alinéas 3 à 5 de l'article 2 décrivent les nouvelles missions attribuées à la FTI, en particulier la mise en œuvre de la constitution pour la défense de l'écologie industrielle. Elle explique que l'alinéa 4 de l'article 2

concerne la contribution à la mutation urbaine. Il s'agit du nouveau rôle de la FTI à la participation à la coordination de l'aménagement des zones urbaines (p.ex. la mutation du PAV). L'alinéa 5 concerne la gestion des zones industrielles et, plus particulièrement, de l'équipement, qui entraîne une modification à la LZIAM. L'alinéa 6 reprend la mission que mène actuellement la FTI. L'alinéa 7 est une ouverture sur toute autre activité que la FTI pourrait assumer sur mandat de l'Etat, des communes ou de toutes autres entités. L'alinéa 8 précise que les statuts décrivent les missions de la FTI.

M. Girard attire l'attention de la commission sur l'alinéa 5 et la mission de réaliser l'équipement des zones. Aujourd'hui, la politique est très complexe en matière de taxe d'équipement et de réalisation des équipements. Le Grand Conseil vote des crédits d'étude et des crédits d'investissement pour réaliser des infrastructures qui sont, dans la majorité des cas, cédés au domaine public communal. En parallèle, la FTI perçoit pour le compte de l'Etat la taxe d'équipement, qu'elle lui rétrocède. L'Etat lui délègue la compétence du maître d'ouvrage de réaliser des équipements et la finance avec les crédits demandés au Grand Conseil. L'Etat et le Grand Conseil sont sollicités pour mettre en œuvre les plans directeurs de zone industrielle dans une boucle qui, en termes de gestion financière, est assez peu efficace. Au cours de cette législature, ils sont venus deux fois devant le Grand Conseil demander un crédit d'étude pour réaliser des routes. Les députés étaient perplexes sur cette manière de faire fastidieuse. Avec le système de taxe d'équipement, l'Etat finance les 25% des réalisations.

Un commissaire (PLR) demande si l'appel d'offres ou l'adjudication passent directement par la FTI et si, au niveau du capital de départ, les ressources sont uniquement la taxe d'équipement. M. Cretegnny répond positivement. Dans la constitution, un fonds d'équipement sera alimenté par la taxe d'équipement. Il donnera les lieux à équiper en priorité pour réaliser notamment le relogement des entreprises du PAV. Le fonds est alimenté par deux sources : la première est le montant de la taxe d'équipement qui est versée au moment du développement et la seconde est une contribution de la FTI fixée dans la convention d'objectifs sur une période de 5 ans. Il s'agit d'une alimentation volontaire sur le propre résultat de la FTI. Comme ce fond est inclus dans le résultat de la FTI, celle-ci avancera les montants pour réaliser les équipements. En moyenne, elle encaissera entre 5 et 7 millions de francs par année pour réaliser les 160 à 180 équipements pendant 20 ans. Il explique ensuite que l'article 2 alinéa 2 a pour but de fixer les bénéficiaires de la FTI. Ce sont toutes les catégories d'entreprise. Il faut à la fois acheter des terrains pour les mettre à disposition d'entreprises qui ne peuvent pas densifier, mais également d'entreprises qui peuvent densifier.

Un commissaire (Soc) revient sur l'article 2 et demande si la location industrielle est abandonnée. M^{me} Koch Binder répond négativement. Il faut comprendre « toutes les entreprises à vocation industrielle et artisanale », ce qui est la mission de base de la FTI.

M. Girard explique que l'article 3 traite de la dotation de la FTI et un commissaire (PLR) demande quelle est la valeur des biens qui ont été cédés à la FTI. – 47 millions de francs.

Un commissaire (UDC) demande si, actuellement, la FTI a déjà des gages ou des prêts. – M. Creteigny répond que 500 millions de nouveaux terrains et d'immeubles acquis ont été ajoutés. Certains comprennent des gages, mais très peu, car la FTI emprunte en général hors crédit hypothécaire.

M. Girard explique que l'article 4 est une refonte de l'actuel article 6 des statuts sur le droit d'acquérir et de disposer et M^{me} Koch Binder explique que la nouveauté est que la FTI pourra également prendre des parts dans des personnes morales de droit privé ou public. Cela permettra, dans le cadre de la promotion de l'écologie industrielle, de promouvoir certaines entreprises qui sont actives dans ces domaines-là. L'alinéa 3 affirme que les acquisitions et aliénations d'immeubles par la fondation sont d'utilité publique. La fondation n'a pas vocation à être promoteur immobilier, mais cherche à promouvoir la zone industrielle du canton.

Un commissaire (PLR) s'inquiète d'un risque de « doublon » avec la FONGIT et la FAE au niveau des participations. – M. Creteigny répond que le contexte est complètement différent. L'idée de pouvoir prendre une participation est double. La première est de soutenir des projets d'équipement mutualisé dans les zones industrielles (a priori, il ne s'agit pas d'entreprise innovante ou de start-up). La FTI a des échanges fréquents avec la FONGIT et la FAE. La seconde est que les participations serviront à acquérir des immeubles dans des sociétés. Il pourrait être intéressant, notamment dans le cadre du PAV, de racheter des sociétés qui détiennent des droits de superficie afin de favoriser la mutation.

Un commissaire (PLR) demande si une réserve latente est faite. – M. Creteigny répond positivement.

Le commissaire s'interroge sur la valeur d'expertise et craint que la FTI soit amenée à surpayer un immeuble par le biais de l'acquisition d'une société immobilière. Il demande s'il faut procéder à chaque fois à une expertise. – M. Creteigny répond par l'affirmative.

Un commissaire (UDC) demande si l'idée est de payer une somme pour éventuellement aider une société à déménager avant l'échéance du droit de superficie et si c'est le rôle de l'Etat de faire de tels investissements.

– M. Creteigny répond que le but est de libérer le foncier pour permettre de réaliser le projet. Les outils vont dépendre de la contrepartie. Certaines entreprises ont des actifs de production qui seront remplacés par d'autres actifs. D'autres entreprises sont en fin de vie et ne perdurent que parce qu'elles bénéficient de cette subvention foncière historique. Il faudra calculer dans quelle mesure le versement d'une indemnité n'est pas la solution la meilleure marché et la plus pragmatique pour réaliser la mutation. Ce n'est pas une mission de plus, mais un moyen ou un outil supplémentaire.

Le même commissaire demande s'il faudra emprunter pour cette mission.

– M. Creteigny explique que les opérations sont dissociées de leur financement. La réserve financière est la plupart du temps suffisante. La fondation emprunte toujours de manière globale, mais pas pour une opération. Le bilan de 600 millions de francs est un volume suffisant pour porter la dette de manière non affectée.

Un commissaire (PLR) revient sur l'article 4. Dans certains contrats, lorsqu'il y a un changement d'actionnariat et que l'administrateur à moins de 50%, les droits de superficie sont doublés. Quelle est la pratique ?

– M. Creteigny explique que la clause du doublement s'inscrivait à l'époque dans l'idée que, lorsque le superficiaire n'est pas l'utilisateur direct, il perçoit une prime. Le doublement correspondait à l'idée de prélever une partie de la prime perçue par l'investisseur. Ce faisant, la densification était pénalisée. Ce ne sont effectivement pas les industriels eux-mêmes qui vont mettre en œuvre la densification (excepté quelques industries horlogères.). Le fonds immobilier finance les opérations et fait entrer les industriels en locataire. Le système de doublement pénalisait la densification. Aujourd'hui, la rente de superficie est passée à la **surface brute de plancher**.

M. Girard passe à l'article 5.

Un commissaire (Soc) demande pourquoi la limite convenue avec le Conseil d'Etat n'est pas inscrite dans la loi et quelle est-elle. – M. Girard répond que le montant est fixé dans la convention d'objectifs puis M. Creteigny explique qu'il dépendra des investissements. La convention d'objectifs prévoit les variables suivantes : le montant d'investissement prévu et la contribution au fond d'équipement. L'idée est que ces données doivent être mises en cohérence sur une période de 5 ans.

Le commissaire rappelle que pour les SIG, le Conseil d'Etat autorise les emprunts au-delà de 5 millions de francs et demande quel est le mécanisme de gestion financière des projets. – M. Creteigny répond qu'il s'agit d'une question de gestion du volume d'impenses. Si on achète trop élevé, il faudra louer cher et hors des prix du marché. L'activité deviendra tertiaire. Afin de

mettre en œuvre la mission, il faut acheter à un prix compatible avec une activité future.

M. Girard passe à l'article 6 qui ancre dans la loi l'existence d'une convention d'objectifs entre l'Etat et son entité. L'alinéa 1 précise un certain nombre de points. L'alinéa 2 est une « clause de sauvegarde » qui permet au Conseil d'Etat d'intervenir dans la gestion de la fondation en cas de dysfonctionnement grave. L'alinéa 3 est standard (approbation des états financiers et du rapport de gestion par le Grand Conseil). M. Girard explique ensuite que la fondation, comme elle a la personnalité juridique, achète ses immeubles de manière indépendante. Le seul cas soumis au Conseil d'Etat est les échanges et des ventes. Il est encore mentionné que le Conseil d'Etat ou le Grand Conseil exerce sa surveillance sur la saisie des biens de la FTI. Le reste est exercé par le Conseil de la fondation.

M. Girard passe à l'article 7. L'idée est d'ancrer davantage de dispositions dans la loi et de rendre réglementaire (compétence : Conseil d'Etat) les statuts. La loi ne comprend aujourd'hui que 7 articles, dont une clause abrogatoire.

Un commissaire (Ve) se réfère à l'alinéa 2 et demande si le statut du personnel est différent de celui de la fonction publique. – M. Cretegy réprend positivement et explique que tel est déjà le cas. Le statut du personnel est calé en partie sur la grille salariale de la fonction publique, mais un certain nombre de dispositions sont propres à la fondation.

M. Girard poursuit à l'article 8. Il s'agit d'un article classique. Il indique le rôle des statuts (alinéa 2) et de la direction générale (alinéa 3). L'alinéa 4 est particulier à la FTI, car il traite de la question des commissions consultatives en matière d'écoParcs industriels. Enfin, il indique que le conseil de la fondation désigne un organe de révision (alinéa 5).

En se référant à l'alinéa 4, un commissaire (PLR) demande si les prestations sont toujours facturées (relation économique normale). – M. Cretegy réprend que le modèle de la commission des écoParcs industriels est un modèle de réunion. Par exemple, dans le cadre de la ZIPLO, l'idée est que la FTI rencontre le maire et les associations des entreprises trois fois par année. Ensuite, il y a deux cas de figure. Dans le cadre par exemple de Planles-Ouates, une association qui fonctionne bien existe déjà. Celle-ci peut défrayer les représentants de l'association. La FTI ne paye rien. En revanche, certaines entreprises ne sont pas organisées. Il est possible que la fondation doive prendre en charge au début les frais de secrétariat de certaines associations afin de les lancer.

M. Girard explique que l'article 9 reprend l'actuel article 6. Le Conseil de fondation se trouve aussi dans les statuts (doublet). L'idée est d'en faire un seul dans la loi.

Un commissaire (Ve) demande pourquoi, dans les communes, les Conseillers administratifs ne peuvent pas aussi désigner un représentant. – Le Conseil d'Etat ne s'imaginait pas restreindre ou supprimer la possibilité aux communes de choisir des représentants. M. Cretegy explique que les décisions opérationnelles sont prises sur des éléments concrets et techniques. Il faut s'assurer qu'entre la décision prise au Conseil de fondation et celle prise par le Conseil administratif, il n'y ait pas d'écart. Plus la ligne de la hiérarchie est courte, plus on est efficace. M. Girard ajoute que cela permet, lorsque l'on se trouve sur le territoire de l'une des communes concernées, d'avoir déjà l'adhésion ou la connaissance du Conseil administratif. Le travail sur le terrain est ainsi facilité. S'agissant des autres communes (lettre e), seuls 6 Conseillers administratifs sont membres du Conseil de fondation, sachant que la FTI exerce des activités sur 10 communes.

M. Girard explique que l'article 10 sur la représentation est classique. L'article 11 précise que les états de la fondation sont établis conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), ce qui est déjà le cas. Il ajoute que l'alinéa 3 traite de la part versée par la fondation au canton.

Ainsi donc, un commissaire (Ve) demande quelle est la part restituée aujourd'hui et ce qui est envisagé pour le futur. – M. Girard répond qu'auparavant l'Etat a fixé de manière unilatérale le montant qu'il souhaitait rétrocéder de la part de la FTI. Ces 4-5 dernières années, le montant était de 12 millions, ce qui correspond à ce que la FTI touche pour le compte de l'Etat des rentes de superficie pour le PAV. Cette législature a également prévu un système forfaitaire (12 millions jusqu'à 2017). En revanche, pour la suite, le prélèvement sera fait comme décrit dans l'alinéa 3 et précisé **dans la convention d'objectifs**. Le montant sera prélevé en fonction de l'activité réelle de la fondation (pas un montant forfaitaire). Il y a plusieurs raisons : premièrement, l'Etat a revendu ses biens qui se trouvent actuellement en zone industrielle à la FTI (cession d'actifs). La capacité de gestion de la FTI est ainsi augmentée. Deuxièmement, la convention d'objectifs et les discussions qui ont eu lieu au sujet du PAV assignent un certain nombre de missions à la FTI. Le renforcement des missions de la FTI a conduit à considérer qu'il était plus fiable de lui laisser une visibilité financière plus sûre et donc dépendante de son propre chiffre / de sa propre activité, et non pas d'un montant forfaitaire. Le montant est estimé à 3,8 millions de francs en 2018 et 3,7 millions en 2019. M. Cretegy ajoute que, dans le cadre de l'échange avec l'Etat à l'époque, les

immeubles du PAV restent dans les comptes de la FTI tant que les contraintes sont en vigueur. Au fur à mesure que le PAV se réalisera, les contrats changeront (contrat classique de logement) et les revenus associés diminueront. Il faut donc à la fois investir pour reloger les entreprises du PAV, tout en anticipant une sortie d'environ 10 millions de bénéfice sur la même période. Il faut que les investissements concrets soient positifs. Les volumes sont importants.

Un commissaire (Ve) remarque qu'une négociation se fait entre la FTI et le Conseil d'Etat. Si ce dernier a besoin de ressources, il peut en demander plus. Est-ce pertinent de reverser de l'argent alors que la FTI a des engagements ou des emprunts ? – M. Cretegnny explique qu'aujourd'hui il y a un problème de cohérence entre le bilan, le compte de pertes et profits et le cash flow. Dès que le PAV sera mis en place, la cohérence sera grande. Le risque principal pour la FTI est que le PAV se fasse trop vite !!!

Ensuite M. Girard explique que l'article 12 concerne la dissolution et l'article 13 est une clause abrogatoire.

Un commissaire (Ve) demande si aucun territoire communal n'est entré dans la FTI. – M. Cretegnny explique que la FTI gère pour la Ville de Genève et celle de Vernier un certain nombre de terrains. Il ne s'agit que de la gestion.

M. Girard passe à l'article 2 souligné (LZIAM). L'article 5 alinéa 2 ancre dans la loi le mandat entre le Conseil d'Etat et la FTI d'élaborer des avant-projets de plans et de règlements directeurs. Cela se fait parfois de manière conjointe aujourd'hui. Cet article prévoit le mandat de confier la possibilité à la FTI.

Un commissaire (PLR) demande si la FTI devra embaucher du personnel pour cette mission nouvelle et si l'OU diminuera de ce fait son nombre de postes. – M. Girard répond que cet alinéa prévoit une possibilité. L'OU a son plan de charges et certaines priorités, qui ne sont pas toujours les mêmes que celles de la FTI. L'idée est que la FTI puisse faire certains avant-projets à la place de l'OU.

M. Girard explique que l'article 5A est en lien avec l'article 6. L'idée est de simplifier et de faciliter ce qui se fait actuellement.

Un commissaire (PLR) demande si le montant de la taxe d'équipement est fixé par le règlement édicté par le Conseil d'Etat. – Affirmatif.

M. Girard passe à l'article 7. Il s'agit de la base du mandat confié jusqu'à présent à la FTI. Les missions ont été déjà précisées par la convention d'objectifs. L'article 7A traite du statut de l'équipement public. La question s'est posée de savoir quel type de route allait devoir réaliser la FTI. La voie publique communale a été choisie. Dans la hiérarchie du réseau, il se trouve

que la plupart des routes industrielles sont secondaires et rentrent dans le domaine public communal.

M. Girard passe à l'article 7B et un commissaire (PLR) s'interroge sur les coûts et le fonctionnement des commissions des écoParcs industriels. – M. Cretegnny répond que les coûts sont minimes, car la structure ne porte rien d'autre que les frais de secrétariat lorsqu'ils sont nécessaires. Les seuls coûts que la FTI devra supporter sont ceux des entreprises.

M. Girard poursuit avec l'article 10 alinéa 2 et explique que l'Etat de Genève bénéficie déjà d'un droit de préemption sur le bien-fonds de la zone de développement industriel. L'idée est de préciser que le Conseil d'Etat pourrait l'exercer lui-même ou, alternativement, avec la fondation à la charge de celle-ci.

M. Girard passe à l'article 12, puis aux articles 17, 20 et 3 et un commissaire (Ve) demande pourquoi ce n'est pas une loi, mais un PA. – M. Girard répond que ce sont des prescriptions autonomes. Il ne s'agit pas du recueil systématique. Dans le site internet « silgeneve.ch », il faut aller dans la colonne qui réunit la jurisprudence, la doctrine et les prescriptions autonomes. M. Girard pense qu'une mission publique est déclinée dans une loi et confiée à certaines entités. Ici, une compétence est déléguée. Il ne croit pas qu'il y a une raison juridique.

Pour terminer, un commissaire (Soc) demande si les communes sont d'accord avec ce mécanisme. – M. Cretegnny répond qu'elles sont impactées par deux volets. Le premier est celui des cessions de domaine public et des équipements, ce qui est déjà la mécanique actuelle et que le second est que, à travers la commission des écoParcs, les communes sont associées dans la gestion d'une portion de leur territoire.

Votes sur les demandes d'auditions :

Le Président met aux voix la demande d'audition de l'ACG :

Pour :	13 (3 S, 1 EAG, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 1 MCG)
Contre :	2 (2 MCG)
Abstention :	–
Cette audition est acceptée.	

Le Président met aux voix la demande d'audition de la communauté réunissant les communes de Carouge, de Lancy et de la Ville de Genève :

Pour : 10 (3 S, 1 EAG, 1 Ve, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : 5 (1 PDC, 4 PLR)

Abstention : –

Cette audition est acceptée.

Le Président met aux voix la demande d'audition de l'UIG.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

3. Audition de l'UIG – Séance du 12 septembre 2016

Représentée par MM. Nicolas Aune, secrétaire général, et M. Stéphane Girardet, membre du Bureau, l'Union industrielle genevoise souligne les bons rapports qu'elle entretient avec la FTI. Pour mémoire, l'UIG est l'association professionnelle patronale du secteur industriel à Genève et soutient globalement ce projet de loi. Elle représente environ 80 entreprises industrielles dont le 90% sont des PME, ce qui équivaut à environ 3500 emplois à Genève. En termes d'importance, l'UIG représente 15% du secteur industriel à Genève, ce qui crée aussi 15% du PIB genevois et 15% d'emplois. L'horlogerie est incluse dans ces chiffres, mais elle ne fait pas partie de l'UIG puisqu'elle a sa propre association patronale. Le secteur secondaire, non inclus dans ces chiffres, concerne les métiers de la construction, du bâtiment, de l'industrie chimique et alimentaire.

M. Aune explique que, dans l'ensemble, la dimension de ce projet de loi est assez technique. Le projet de loi met les statuts à jour, intègre la notion d'écoParc industriel et assure une gestion plus globale des zones dont la FTI doit s'occuper. Il accentue la proximité avec les milieux industriels puisqu'il prend davantage en compte les besoins, mais aussi les contraintes de ce secteur. Il va donc au-delà d'un simple rapport de service administratif, contrairement aux autres années. Ce projet de loi élargit les missions de la FTI, ce que l'UIG accueille positivement, eu égard au fait qu'on a besoin de zones industrielles à Genève. Les conditions-cadres sont importantes pour permettre le maintien de l'implantation ou l'accueil de nouvelles activités industrielles à des conditions financières acceptables. A l'époque, l'UIG a salué la création de zones industrielles d'activités mixtes qui prévoyaient une forme d'écosystème plus ouverte et intégrait aussi de la notion de ghetto industriel et de développement durable qui fait partie de l'industrie du XXI^e siècle à Genève.

Un commissaire (UDC) souligne que l'UIG sera concernée par le PAV et demande si ce projet de loi l'influencera. – M. Aune répond que l'UIG est déjà impactée par la problématique du PAV dont elle soutient la construction. Le développement du PAV fait sens, mais la problématique repose sur certaines entreprises industrielles qui habitent ce territoire et qui font face à des choix alternatifs pour poursuivre et développer leurs activités. Une partie du périmètre restera ouverte à des activités qui ont besoin de logistiques ferroviaires. Le PAV ne sera pas transformé de manière dénuée de toute activité industrielle, mais il faut faire un choix quant à son type.

Concernant la délocalisation de certaines entreprises, le même commissaire craint que l'UIG ne perde des membres qui préféreront s'installer dans le canton de Vaud ou en France voisine. – M. Aune répond que ce n'est pas sa vision des choses à court terme, mais que cela fait partie des craintes objectives que l'on peut avoir. Le canton, qui recouvre 49% de son territoire sur des activités notamment agricoles, vertes et non urbanisées, a encore un peu de place par rapport au taux de 3% que représentent les zones industrielles sur le canton. Il reste optimiste pour trouver une réponse positive à donner aux entreprises, d'autant que le PAV ne se fera pas du jour au lendemain.

Un commissaire (PLR) se réfère à l'art. 2 al. 2 du PL et demande si des discussions se tiennent avec les associations patronales afin de définir de ce que sont les conditions financières adéquates et s'il existe une marge de négociation. – M. Aune répond ne pas avoir eu de contact concret spécifique sur ce point. Il est évident que la contrainte est inhérente par rapport à la loi du marché (c'est-à-dire le fait de choisir de rester sur le canton ou de s'implanter ailleurs). Il faut être compétitif quant aux conditions proposées aux industries. Lorsque l'on parle d'équité de traitement entre toutes les catégories d'entreprises, il faut aussi comprendre les zones industrielles d'activités mixtes qui pourront accueillir une certaine proportion des activités tertiaires. Une **péréquation** sera évidemment de mise pour permettre d'assumer des coûts abordables et compétitifs aux entreprises qui doivent rester.

Le même commissaire se réfère à l'art. 5 al. 3 et demande si le budget semble réaliste en termes d'investissements. – M. Aune répond qu'il ne sait pas si le but est que l'entreprise soit propriétaire de ces biens-fonds. Il comprend qu'il y a un élément technique pour la FTI par rapport à l'acquisition, au développement ou à la promotion de bâtiments qu'elle mettra ensuite à disposition des localités. Il pense que la FTI aura plutôt un rôle de promoteur par rapport à l'offre qu'elle proposera. De plus en plus dans l'industrie, le capital est garanti sur l'outil de production plutôt que sur le bâtiment.

Un commissaire (UDC) demande combien de membres en pourcentage sont logés par la FTI. M. Aune répond qu'ils sont une grande majorité, mais qu'ils ne sont pas présents que sur la zone du PAV. Il n'a pas cette statistique, mais estime qu'une trentaine d'entreprises sont concernées par des contrats avec la FTI.

Ce commissaire se réfère à l'art. 4 al. 2 du PL et demande comment la FTI voit cette nouvelle tâche et quelle est son ampleur. – M. Aune comprend cette nouvelle latitude comme étant une manière de pouvoir soutenir l'implantation d'une entreprise qui aurait de la peine à assumer l'entier d'un financement. En parallèle, la FAE a pour mission de trouver une solution aux problèmes de financement des entreprises. La FTI se positionne là comme étant une solution permettant d'accueillir en termes d'infrastructures davantage qu'elle pourrait proposer en prenant une participation dans l'activité même de l'entreprise. C'est aussi une manière d'intégrer davantage l'entreprise dans son milieu par rapport à son implantation et de contribuer à son développement. Il pense notamment à une start-up qui pourrait y trouver un intérêt. Il pense que cette tâche est plutôt positive. L'article est assez large, les montants à son avis traités au cas par cas. Il trouve intéressant que la FTI puisse aborder cette approche, car l'alternative financière classique est de plus en plus difficile. Une dynamique de plus est offerte dans l'accueil des entreprises.

Le commissaire note qu'il serait également possible que la FTI prenne des participations dans le cadre d'un déménagement et demande si l'association patronale a de l'expérience dans ce domaine et quelle serait la proportion susceptible de cas qu'il pourrait y avoir. – M. Aune répond qu'il n'a pas d'exemple concret ou de connaissance de cas qui se sont déjà révélés être une piste pour pallier le financement de ces problématiques de déménagement. Pour certaines entreprises, il s'agit d'un handicap excessivement contraignant, d'où l'idée de pouvoir aussi les accompagner, notamment par ce type d'approche. A priori, il n'a pas de statistique sur le nombre d'entreprises qui voudraient choisir ce type de proposition. Il pense que seuls quelques cas particuliers sont concernés et que la FTI aimerait que les lieux se libèrent pour accueillir des activités plus appropriées, dans la mesure où elle peut accompagner les entreprises dans cet effort.

Un commissaire (Soc) se réfère à l'art. 2 al. 4 du PL et demande s'ils ont une position sur la question de la mixité des zones en question avec des activités type discothèque ou événementiel. – M. Aune répond que plus de détails et de définitions quant à la mixité se trouvent dans la LZIAM. Cette loi mentionne clairement quels sont les types d'activités (culturelles, tertiaires ou autres) qui peuvent être accueillies dans les zones industrielles. La position de l'UIG est positive. Cette mixité est souhaitable d'un point de vue économique,

car elle doit contribuer à préserver un accès économique de niveau acceptable pour les industries, mais aussi dans le cadre de la dynamique sociétale que cela apporte par rapport aux gens qui travaillent. L'innovation se nourrit de ces contrastes.

Un commissaire (Ve) se réfère à l'art. 9 du PL et constate que le conseil de fondation n'est pas modifié. Il demande s'il fonctionne correctement aujourd'hui. – M. Aune répond qu'il siège au conseil de fondation, mais non pas comme représentant de l'UIG. Sa perception par rapport au fonctionnement est positive. Néanmoins, il est clair que l'activité est assez technique et donc normal qu'un certain nombre de compétences soient réunies. Il est tout à fait logique d'avoir des représentants à proximité des communes, car leurs territoires sont touchés. Dans l'ensemble, il est positivement réceptif à ce type de gouvernance qui sera inchangée.

Le commissaire se réfère à l'art. 9 al. 7 et demande encore si la responsabilité personnelle des membres du conseil de fondation envers la FTI est positive. – M. Aune répond qu'actuellement, la FTI est composée d'un conseil d'administration où ses membres ne sont pas personnellement responsables. A titre personnel, il trouve bien d'avoir une responsabilité à assumer lorsque l'on siège dans ce genre de commission et que c'est plutôt une bonne chose, sachant qu'il existe un organe de contrôle et de surveillance ainsi qu'un système de contrôle à l'interne, étant donné que la FTI est une fondation.

4. Audition de M. Nicolas Walder (maire de Carouge) – Séance du 12 septembre 2016

La commission souhaitant entendre de manière conjointe les Villes de Genève, Carouge et Lancy sur ce projet de loi, M. Walder confirme qu'une entité a été constituée pour traiter des questions d'aménagement liées au PAV il y a quatre ans, nommée « la Communauté des communes urbaines ». S'agissant du contenu du projet de loi, M. Walder explique que la Ville de Carouge est satisfaite, particulièrement en ce qui concerne les voiries et la transmission aux communes, l'implication nouvelle de la FTI, la création de la taxe d'équipement. Ce dernier point péjore aujourd'hui les zones industrielles et sur la commune de Carouge, il n'existe aucun moyen de coordonner les équipements de zones industrielles. Désormais, le fait que les voiries soient transférées aux communes et coordonnées dans un esprit d'intégration permettra de mieux lier les zones industrielles avec les communes concernées et surtout d'entretenir ces zones.

La FTI est extrêmement sollicitée par des entreprises dans des communes qui ont des problèmes, particulièrement dans le PAV. Jusqu'à présent, les

pouvoirs de la FTI n'étaient pas très clairs. Ce projet de loi permettra de clarifier les rôles et de renforcer le rôle d'interlocuteur de la FTI avec les entreprises. Il faut une réponse claire, car les industriels souffrent et apporter un soutien à ce secteur. En résumé, ce projet de loi convient donc parfaitement à la commune de Carouge qui a été consultée dans le processus des discussions.

En réponse à un commissaire (UDC) sur la propriété des parcelles en droit de superficie, M. Walder explique que la commune possède quelques parcelles en droit de superficie, dont par exemple le parking du MParc, mais qui n'appartiennent pas à la FTI. La Ville de Carouge possède très peu de propriétés, contrairement à d'autres communes qui ont créé des zones industrielles et possèdent des terrains plus larges.

Sur la problématique des activités mixtes en ZI, M. Walder souligne que la Ville de Carouge comprend à ce jour 22 000 habitants pour 25 000 emplois. La mixité est presque parfaite et il serait bien que certaines entreprises actives dans le recyclage déménagent leurs activités qui ne sont plus compatibles avec les logements proches ce d'autant que des logements supplémentaires sont prévus dans le projet du PAV. Même si le ratio est revu (plus d'augmentation de logements que d'emplois, ce qui est la demande), il reste équilibré. Il est plus aisé de lier des bureaux ou du tertiaire avec des logements qu'avec de l'industrie.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur l'éventuelle réindustrialisation lourde du PAV accompagnée de tertiarisation de l'économie genevoise et de l'adéquation avec des logements. – M. Walder répond qu'effectivement le PAV sera l'une des zones les plus denses du canton au niveau des habitations. Des choix devront être faits, si la densité dépasse 3 ou 3,5 il n'est pas possible de loger une société de tri dans ce quartier et donc une réindustrialisation est difficilement imaginable. Avoir su garder à Genève un tissu industriel est un succès de notre canton, il est nécessaire de poursuivre cette vision, mais l'industrie lourde ne sera pas au centre-ville, mais en périphérie moins dense.

Comment se situe la place des artisans et commerçants dans le futur secteur PAV ? – M. Walder explique s'être battu pour que des arcades soient créées pour le commerce et les artisans. Ces activités sont compatibles avec une forte densité. Il faut un aménagement du territoire qui tienne compte de l'aménagement du secteur. La Migros doit rester dans le périmètre et son centre de distribution pour Genève doit être au cœur de la cité. Ces activités font sens. La FTI est, avec l'Etat, un acteur important pour aménager cette zone et doit être incluse dans les discussions sur le PAV et l'aménagement des autres zones industrielles comme il a été expliqué auparavant.

Quelles sont les relations FTI/CFF dans ce secteur et quelles sont les servitudes en faveur des CFF ? – Les seules servitudes que la Ville de Carouge possède se trouvent derrière l’Etoile, côté Lancy. Autrement, les voies de chemin de fer qui la concernent sont au niveau de la FTI. Il s’agit de l’acheminement des voies de chemin de fer, qui ont été négociées dans le cadre du PAV. A peu près 140 tonnes quotidiennes arrivent pour une capacité de 600 tonnes. Etant donné l’avenir de la zone industrielle, il a été prévu de garder une capacité d’environ 350 tonnes. Une partie du rail sera démantelée, mais l’autre partie reste. Il lui semble qu’elle appartient déjà à la FTI. Les soucis qu’ils ont avec les CFF sont, par exemple, qu’ils auraient voulu que les camions passent à travers les rails (les camions de la Migros auraient donc pu être alimentés par la route des Jeunes, sans devoir traverser les quartiers d’habitation), mais les CFF ne sont pas favorables et peu conciliants, de plus ils sont la seule entité qui peut faire quelque chose sans demander de préavis à la commune. Redynamiser le transfert ferroviaire serait positif, dans les projets d’aménagement de la partie urbaine, il existe une zone de desserte où tous les particuliers du secteur pourraient venir se faire livrer par train, arriver avec les camions et charger, ce qui n’existe pas encore aujourd’hui.

5. Audition de M. Rémy Pagani et de M^{me} Vasiljevic-Menoud – Séance du 19 septembre 2016

Le président cède la parole à M. Pagani représentant la Ville de Genève et à M^{me} Vasiljevic-Menoud pour le service de l’urbanisme afin de connaître leur position ou commentaires sur ce PL.

Dans un temps record, M. Pagani explique que cela fait 10 ans qu’il siège au nom du Conseil administratif de la Ville de Genève à la FTI. Il a vu l’évolution et l’activité très importante des cantons pour soutenir les PME en offrant des terrains bon marché et en structurant l’ensemble de ce soutien indirect aux PME. Il félicite du travail et de la bonne tenue de cet organisme et n’a rien à dire de particulier, si ce n’est qu’il s’agit d’une mise en conformité de la pratique de la FTI tout à fait acceptable et qui ne pose aucun problème. En complément, la Ville de Genève n’est pas simplement membre de la fondation, mais elle est membre de droit, car elle met en gérance Château-Bloch, une grande zone industrielle, qui lui appartient en propriété et donne ce travail à la FTI.

6. Audition de M. Damien Bonfanti (CA de Lancy) – Séance du 26 septembre 2016

Entendu pour représenter la Ville de Lancy, M. Bonfanti explique que ce projet de loi va dans la bonne direction et répond au développement des missions futures de la FTI. Il répond aussi à la nouvelle Constitution, notamment par l'un des articles, qui prévoit la création d'écoParcs industriels dans le canton, et offre la possibilité d'organiser des séances entre les entreprises, les représentants de l'Etat, des communes et de la FTI. L'équipement public sera maintenant en charge de la FTI et non plus de l'Etat. Il est bien qu'une taxe d'équipement soit prélevée par la FTI. S'agissant de la gouvernance, il est approprié que les communes proches des zones industrielles soient incluses. Sur la représentation générale des communes à la Fondation, un représentant par commune est suffisant et logiquement c'est le Conseiller administratif en charge de l'aménagement. Les représentants au conseil sont ceux des six communes les plus touchées par les zones industrielles. La Ville de Genève a un siège spécifique.

7. Vote d'entrée en matière – Séance du 26 septembre 2016

Les auditions étant terminées, le Président procède au vote d'entrée en matière sur le PL 11796.

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

L'entrée en matière sur le PL 11796 est acceptée à l'unanimité.

Le Président procède au deuxième débat, avec vote article par article :

Article 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 2: pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 3: pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 4: pas d'opposition – ADOPTÉ

Un commissaire (UDC) revient sur l'art. 4 al. 2. La prise de participation n'est pas une fonction fondamentale de l'Etat et il demande s'ils ont déjà prévu comment procéder à ce type d'opération et si cela est une habitude. – M. Girard répond ne pas avoir l'habitude ni la pratique de ces cas. Cet article est aussi

prévu pour le PAV et d'autres opérations. L'Etat essaie aussi de mettre en place sur les écoParcs des gouvernances plus particulières avec des commissions qui incluraient des communes, mais aussi des entreprises. L'ensemble de ces partenariats font qu'il y a un intérêt à ce que la FTI puisse prendre des participations.

Puis un autre commissaire (UDC) se réfère à l'art. 5 al. 3 et demande s'il est fréquent que des emprunts soient garantis. – M. Girard répond que la loi actuelle prévoit l'autorisation du Grand Conseil pour un montant dépassant 3 millions de francs. L'art. 5 al. 3 a été modifié afin d'être conforme à la LOIDP.

Un commissaire (Ve) demande ce qui justifie l'augmentation de 3 millions à 50 millions de francs et de combien de francs sont les emprunts effectués par la FTI. – M. Girard répond que c'est la conformité avec ce qui se fait pour les autres institutions de droit public et que la FTI n'a pas besoin d'aller au-delà de 3 millions de francs pour l'instant.

Un commissaire (PLR) revient sur l'art. 5 et rappelle que les emprunts sont liés à la convention d'objectifs qui fixe notamment l'endettement de la fondation (art. 6 al. 1 lit. b). Le cadre est donc bien défini. En complément, M. Girard rappelle que le Conseil d'Etat dépose chaque année deux projets de loi, l'un pour l'approbation du rapport de gestion et l'autre pour l'approbation des états financiers.

Article 5 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Puis M. Girard poursuit à l'art. 6 et précise que l'Etat a conclu pour la première fois l'année passée une convention d'objectifs avec la FTI. La fondation est depuis cette législature rattachée à la politique G (aménagement), ce qui est une bonne chose pour l'aménagement. La convention d'objectifs permet d'ancrer le dialogue entre le canton et la fondation et donne plus de poids à la stratégie mise en place.

Un commissaire (PDC) demande ce qu'il en est de la concurrence. – M. Girard répond que le but premier de la fondation n'est pas forcément de réaliser, mais de faciliter l'implication des entreprises en mettant à disposition des DDPS. Sur le fond, il y a parfois des discussions sur la concurrence, mais il n'est pas sûr qu'il y ait de grandes discussions sur la concurrence avec le privé. Il peut être parfois reproché à la FTI d'avoir un quasi-monopole de facilitation des entreprises par rapport à d'autres fondations, comme la Pallanterie. La FTI est plus un facilitateur qu'un constructeur.

Un commissaire (Ve) demande quelle est la marge de manœuvre du Grand Conseil par rapport à la convention d'objectifs. – La convention d'objectifs est de la compétence du Conseil d'Etat. Le travail de surveillance opéré par le Grand Conseil s'effectue par l'analyse du rapport de gestion et des états financiers.

A ce titre, un commissaire (PLR) souligne qu'il faut que la convention d'objectifs prenne en compte les remarques faites dans les commissions spécifiques lors de l'examen du rapport de gestion.

Ensuite, un commissaire (Soc) se réfère à l'art. 6 al. 2 et demande ce qui pourrait être considéré comme un « dysfonctionnement grave ». – M. Girard répond que ce serait par exemple des détournements ou des actes menés dans le cadre de la fondation et qui ne seraient pas conformes. Le Conseil d'Etat pourrait décider de placer cette autorité sous tutelle.

Article 6: pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 7: pas d'opposition – ADOPTÉ

Pour l'article 8, M. Girard explique que l'organisation des missions de la FTI découlait auparavant de deux documents, la loi et les statuts. Ce projet de loi reprend un certain nombre de principes qui figuraient déjà dans les statuts et les inscrit dans la loi. Les alinéas 1 à 3 et l'alinéa 5 sont standards. L'alinéa 4 est une innovation proposée dans la gestion de certaines zones industrielles. L'un des moyens de l'économie de ressources est de créer des commissions écoParcs qui seraient proches du terrain et qui engloberaient les communes, la FTI, les départements concernés et les entreprises. Le département soutient cette proposition qui paraît intéressante pour l'avenir du développement et de la gestion des ressources. La vision d'ensemble est gardée dans la FTI. Il est difficile de dire qui représenterait le département dans toutes ces commissions. Ce serait plutôt les collaborateurs de l'Office de l'urbanisme qui participeraient. Les commissions consultatives des écoParcs industriels permettraient d'être professionnel et de mieux anticiper la gestion des zones industrielles lorsque des plans industriels sont élaborés.

Pour l'art. 8 al. 5 un commissaire (UDC) demande s'il y a un nombre maximum de mandats possible. – M. Girard répond que des directives sont édictées par l'autorité de surveillance du conseil de fondation. Elles préconisent de changer d'organe externe de révision tous les 7 ans (avant, tous les 5 ans). Le Conseil d'Etat valide par arrêté la désignation de l'organe de révision.

Article 8 : pas d'opposition – ADOPTÉ

M. Girard explique que l'art. 9 reprend les statuts actuels de la FTI. Un commissaire (PLR) formule un amendement à al. 1 lit. g qui propose de supprimer cette ligne.

Le Président met aux voix l'amendement PLR consistant à supprimer l'art. 9 al. 1 lit. g :

Pour :	5 (1 PDC, 4 PLR)
Contre :	9 (2 UDC, 3 MCG, 1 EAG, 3 S)
Abstention :	1 (1 Ve)

Cet amendement est refusé.

Un commissaire (PLR) se réfère à l'al. 1 lit. e et demande si les adjoints peuvent être choisis. – Affirmatif.

Le Président met ensuite aux voix l'art. 9 :

Pour :	11 (3 MCG, 3 S, 1 UDC, 1 PDC, 1 EAG, 2 PLR)
Contre :	–
Abstentions :	3 (1 Ve, 2 PLR)

L'art. 9 est accepté.

Art. 10 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 11, jusqu'à présent, le Conseil d'Etat prélevait un certain montant du bénéfice de la FTI. Cette décision était prise de manière unilatérale et l'idée de ce nouvel article est de stabiliser le fonctionnement de la FTI en prévoyant une base légale et un mécanisme de prélèvement de ce bénéfice. C'est technique et conforme à la LGAF. Cet article prévoit aussi un renvoi à la convention d'objectifs. La convention annexée au PL fixe la méthode de calcul. Les montants seront inférieurs pour le canton par rapport à ce qui est perçu actuellement. L'art. 14 de la convention (p. 80 du PL) prévoit un montant estimé à 3,8 millions de francs en 2018 et 3,7 millions en 2019.

Un commissaire (PLR) demande si les bénéfices sont reversés à l'Etat ou gardés dans la fondation pour sa propre utilisation. Il veut en effet savoir si la bonne gestion de la FTI sert la collectivité publique qu'est l'Etat ou à renforcer la mission de la FTI. Tant qu'une convention d'objectifs est fixée de manière

claire avec la FTI et que le dialogue est constructif, le système financier est acceptable. En revanche, s'il y a une disproportion, le Grand Conseil ne peut pas modifier la convention d'objectifs. Il demande si un autre régime est prévu dans ce cas. – M. Girard répond que l'art. 11 est négocié avec le DF. De son point de vue d'autorité de tutelle, il est important de pouvoir donner à notre entité les moyens de son action. Avec cette loi et les modifications à d'autres lois qui sont présentes dans le texte, les missions de la FTI sont consolidées, voire augmentées. Il est important que la fondation soit en mesure de les exercer. Pour cette raison, le résultat des négociations a abouti à l'art. 11 qui est contraignant et fixe le cadre du régime financier. Il s'agit d'un nouvel article qui n'existait pas avant. Un certain nombre de principes fixent le calcul de l'état financier à l'al. 3. L'idée est de fixer un cadre par voie législative qui soit le plus solide possible et qui permette ensuite, en fonction des missions spécifiques données et de l'avancement de certaines zones industrielles, de fixer plus précisément le cadre dans la convention d'objectifs. La convention d'objectifs est donc plus technique et détaillée. Ce qui est prévu dans la loi est suffisamment clair pour donner un cadre sans qu'il y ait une volonté unilatérale de ponctionner les bénéfices de la FTI sans tenir compte de ses missions. A un moment donné, il y a eu une volonté d'appliquer la même méthode auprès de la plupart des établissements publics cantonaux. Il est très difficile de tous les gérer de la même manière. La FTI se voit déléguer une mission publique. Ce qui est important est que cette fondation soit toujours capable de remplir sa mission. L'art. 11, qui est le compromis arbitré par le Conseil d'Etat, permet à la FTI de se projeter suffisamment loin sans être à la merci d'une décision unilatérale qui pourrait être prise sans qu'elle ait de maîtrise, comme pendant la précédente législature. Ce compromis est suffisamment rassurant.

Art. 11 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 13 al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

M. Girard passe à l'art. 2 « modifications à une autre loi ». La LZIAM, amendée en août 2013, doit être modifiée. A l'issue des débats, le département propose d'autres amendements à cette loi qui n'ont pas pu être rédigés dans le PL 11796. Les amendements seront traités lors d'une séance ultérieure.

Art. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 5 al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Pour les art. 5A et 6, ils sont liés à la taxe d'équipement. Le mécanisme actuel est compliqué et la FTI perçoit pour le compte de l'Etat la taxe équipement en zone industrielle, qu'elle rétrocède annuellement. En parallèle, le Grand Conseil et le Conseil d'Etat allouent des crédits d'investissements à la FTI et la mandatent pour réaliser des équipements. 80% du coût de l'équipement est absorbé par la taxe, mais, en réalité, le crédit est voté. In fine, ces équipements sont cédés au domaine public communal. L'idée des art. 5A et 6 est de déléguer la compétence à la FTI de percevoir la taxe d'équipement et, par ce biais, de réaliser et financer les équipements. Ceci permet d'éviter le système actuel qui prévoit un investissement de l'Etat qui correspond à un réel de 20% et est un mécanisme comptable compliqué. Au passage, l'Etat fait une économie de 20%, car c'est la FTI qui absorbera la totalité du financement de ces équipements par le biais de la perception de la taxe. Le Conseil d'Etat, par le biais de la convention d'objectifs, fixe les plans directeurs des zones industrielles qui devront être équipées en priorité. Le canton se garde cette prérogative.

Pour l'art. 6 al. 1, un commissaire (Ve) désire savoir si la taxe d'équipement participe au financement ultérieur de maintenance de l'infrastructure. – M. Girard explique qu'une question comptable se pose sur l'investissement et l'amortissement. Est-ce que la commune préfère avoir une cession directe du domaine public ou bien une servitude d'usage ? Si le canton ou la FTI investissent pour un actif qu'ils cèdent immédiatement, il faut l'amortir sur une année dans le compte de fonctionnement. Ce mécanisme est suffisamment large. La FTI s'occupe de la maintenance de l'équipement tant qu'elle en est propriétaire. Si l'équipement est transféré à la commune, alors il appartient à cette dernière de s'occuper de son entretien.

Art. 5A : Pas d'opposition – ADOPTÉ

Pour l'art. 6, un commissaire (Ve) se demande s'il n'y a pas une inégalité de traitement entre la commune qui prend en charge l'entretien et celle qui ne le fait pas. – M. Girard reviendra vers la commission sur la question de la maintenance à l'al. 1 qui devrait être supprimée. La taxe équipement est perçue pour réaliser les infrastructures, mais pas pour les entretenir. Sinon, il y a une inégalité entre la commune qui les entretient et celle qui ne les entretient pas. La taxe d'équipement est perçue pour équiper. Que l'équipement soit cédé ou pas à la commune, la taxe sera perçue par la FTI et les aménagements seront réalisés par la FTI. Les aménagements seront donc les mêmes. La commune qui ne souhaite pas prendre la propriété se verra accorder une servitude d'usage. La question de l'entretien et du financement se posera à ce moment-

là. Il faudra régler ceci par convention. Par contre, les questions de propriété seront réglées dans les plans directeurs. A ce titre, M^{me} Koch-Binder se réfère à l'exposé des motifs sur l'art. 6 al. 1 (p. 29). La taxe vise le renouvellement de l'équipement.

Le Président propose de passer au vote de l'art. 6 alinéa par alinéa et M. Girard propose un amendement suivant à l'art. 6 al. 1 : « La fondation prélève une taxe d'équipement destinée à couvrir les frais de réalisation, ~~de modification et de maintenance~~ des équipements et aménagements publics de la zone. »

Le Président met aux voix l'amendement de M. Girard à l'art. 6 al. 1 :

Pour :	9 (3 MCG, 1 UDC, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)
Contre :	–
Abstentions :	4 (3 S, 1 PLR)

L'art. 6 al. 1 est adopté tel qu'amendé.

Art. 6 al. 2 à 6 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Le Président met aux voix l'art. 6 dans son intégralité :

Pour :	6 (3 MCG, 1 UDC, 1 Ve, 1 PDC)
Contre :	–
Abstentions :	7 (3 S, 4 PLR)

L'art. 6 est adopté (avec l'amendement de M. Girard à l'al. 1).

M. Girard reviendra sur l'art. 6 lorsqu'il présentera les autres amendements à la LZIAM. Il passe ensuite à la présentation de l'art. 7 et explique que c'est par cet article que la FTI exerce ses activités et missions depuis qu'elle existe. L'art. 7 est la base de la délégation de compétence du canton à l'égard de son établissement public autonome. La compétence d'examiner le respect de l'art. 4 al. 1 lit. b LZIAM incombe à la FTI. Aujourd'hui, la compétence est double : un examen de conformité à la zone est effectué par l'Office de l'urbanisme et un autre par la FTI. Ce projet de loi prévoit de renforcer la compétence de la FTI. Le DALE propose l'amendement suivant à l'al. 1 lit. d : remplacer « facilite et gère la distribution des droits à bâtir » par « **tient le registre des droits à bâtir** ».

Un commissaire (Ve) se réfère à l'al. 1 lit. a et demande ce qu'il en est de la conception et de la planification des équipements, et à qui incombe la charge

des études de détail. – M. Girard répond que le canton souhaite garder cette compétence. L'Etat étudie déjà avec la FTI les nouvelles zones industrielles. Elles font l'objet de l'adoption et de l'approbation usuelle pour toutes les procédures de modification de zones. Le canton souhaite garder la compétence de la planification de ces zones. La charge des études de détail incombe à la FTI.

Le même commissaire propose l'amendement suivant à l'al. 1 lit. a : « **étudie et** réalise l'équipement de ces zones, conformément aux programmes d'équipement des plans directeurs des zones industrielles ». Un commissaire (PLR) souligne que, dans le domaine de l'aménagement et de la construction, le terme « réalise » englobe les études.

Un commissaire (PLR) aimerait connaître de combien d'immeubles la FTI est propriétaire et si c'est bien son rôle de construire de la propriété ou de constituer un patrimoine industriel. – M. Girard répond que la FTI est propriétaire de beaucoup de parcelles. Sa vocation est d'être proactive sur du logement d'utilité publique. La fondation préfère être propriétaire ou superficière d'immeuble. Si une entreprise souhaite transmettre son droit de superficie, il est peut-être utile que la FTI récupère ce droit.

Le Président propose ensuite de présenter la suite des articles, sans les voter afin de pouvoir les étudier pour la prochaine séance.

M. Girard explique que l'art. 7A est la traduction juridique de la propriété communale. En principe, les voies publiques de zones industrielles sont communales. Si elles sont cédées aux communes, elles le sont gratuitement. Au cas où il n'y aurait pas de cession, il faudrait créer une servitude d'usage public. L'art. 7B met en place entre la FTI et les communes concernées une commission d'écoParc industriel afin de favoriser une gestion de proximité des zones industrielles. La planification d'une zone industrielle se fait avec la FTI et les communes concernées. Le Conseil d'Etat s'est rendu compte que, lorsque le plan directeur est adopté, les communes sont livrées à elles-mêmes. L'idée est de créer des commissions afin d'accompagner la gestion des écoParcs industriels. Il passe ensuite à l'art. 10 al. 2 et explique que le droit de préemption ne peut être exercé que par l'Etat, mais qu'il a parfois de la peine à le mettre en œuvre. L'idée de cet article est que le Conseil d'Etat conserve le pouvoir décisionnel d'exercer ou non son droit de préemption, mais qu'il puisse le déléguer à la FTI (frais et charges incombant alors à la FTI).

Un commissaire (Soc) demande s'il est vraiment juste que l'Etat décide pour la FTI. – M. Girard répond positivement. Le droit de préemption est une forte restriction du droit de disposer de sa propriété et il est important que ce

soit l'Etat qui bénéficie de ce pouvoir décisionnel non délégué à un établissement public autonome.

Finalement, M. Girard passe à l'art. 12 et explique que celui-ci précise les modalités du droit de préemption. Il passe à l'art. 17 dont le titre « garanties et hypothèque légale » est inchangé. La compétence est donnée à la FTI de requérir certaines inscriptions (al. 1) et de déléguer à la FTI un certain nombre de mesures (al. 2). Il s'agit d'un article purement formel. S'agissant de l'art. 20, le Conseil d'Etat souhaite que ces modifications puissent prendre effet au 1^{er} janvier 2016 concernant l'équipement des zones industrielles, car il est prévu dans la planification que ce soit la FTI qui réalise les futurs équipements. Pour cette raison, le Conseil d'Etat a renoncé dans le plan d'investissements à prévoir des montants visant à équiper des zones industrielles. A cet effet, il n'a pas déposé de crédit d'étude. Si ce PL n'était pas voté, il faudrait alors déposer un crédit d'étude en début 2017. Il faudra solliciter la DAJ et le service de législation sur un point. En principe, lors de cette prochaine session, le Grand Conseil traitera du PL sur les institutions de droit public. Les votes sur ce dernier PL pourraient avoir une incidence sur le PL 11796. Le PL modifiant la LOIDP a été déposé en février ou mars 2014 et le PL 11796 a été déposé en cohérence avec les amendements connus au moment du dépôt. Par contre, il existe un article dans la LOIDP qui prévoit la suppression d'un article de la loi sur la FTI actuellement en vigueur. Il se pourrait qu'une loi supprime des articles de loi qui n'existent plus. Il faudra peut-être prévoir une disposition transitoire pour éviter ce cas de figure. Si la modification à la LOIDP entre en vigueur après le PL 11796, la partie prévoyant la suppression d'articles qui n'existent plus dans la loi sur la FTI deviendrait à son sens caduque.

8. Audition de l'ACG – Séance du 28 novembre 2016

Lors de cette brève audition, l'ACG a été représentée par MM. Thierry Apothéloz, Président et M. Philippe Aegerter, juriste.

Selon demande des commissaires, M. Apothéloz explique que l'ACG a traité de ce PL du Conseil d'Etat le 19 septembre 2016 et l'a préavisé favorablement et à l'unanimité. Il offre ainsi à la FTI une base légale complète et suffisante. L'ACG a relevé avec satisfaction qu'elle conservait un siège au sein du conseil de fondation, ce qui est important. Grâce à la commission d'écoParc industriel, les communes non représentées au conseil pourront maintenir une plateforme d'échange très importante avec la FTI. Il souhaite également soulever le fait que les communes concernées gardent la possibilité d'avoir une cession gratuite des ouvrages routiers réalisés par la FTI en

contrepartie de la prise en charge par celles-ci de l'entretien et des ouvrages. Cette situation est connue et satisfaisante. La cession du domaine public communal permet aux communes de garder la mainmise sur leur territoire, notamment en matière d'aménagement (piste cyclable, éclairage, etc.). Il relève également le fait que sur l'ensemble des communes genevoises, le PL prévoit qu'une taxe d'équipement soit prélevée par la FTI et qu'elle n'entrera pas en concurrence avec le fond intercommunal d'équipement (FIE) et le fond intercommunal d'assainissement (FIA), déjà voté par le conseil.

9. Vote final – Séance du 28 novembre 2016

L'audition de l'ACG terminée, les travaux reprennent à l'art. 7 au deuxième débat. Les amendements présentés par le département seront traités au troisième débat pour la clarté du rapport.

Art. 7 al. 1 lit. a : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7 al. 1 lit. b : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7 al. 1 lit. c : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7 al. 1 lit. d : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7A al. 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7A al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7A al. 3 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7A : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B al. 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B al. 3 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B al. 4 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Des compléments sont apportés sur l'article 7B al. 5. par M. Girard qui explique que l'idée est de trouver un fonctionnement qui permette d'inclure la commune et les industries sur le site en s'adaptant en fonction du terrain. Ceci est déjà en expérimentation dans deux secteurs : les Cherpines et une des zones industrielles dans le projet Meyrin-Vernier-Satigny. Il faut que cet article soit large afin de permettre à chaque commission d'avoir son propre fonctionnement.

Art. 7B al. 5 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B al. 6 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 7B : pas d'opposition – ADOPTÉ

Un commissaire (PLR) demande à l'art. 10 al. 2 si la FTI ou l'Etat de Genève est propriétaire de tout nouveau droit distinct permanent. – M. Girard répond qu'en principe ce sera plutôt la FTI qui sera propriétaire et accordera ensuite un droit de superficie. Les parcelles de l'Etat qui étaient gérées par FTI lui ont été transférées contre une centaine de millions de francs et l'Etat lui a aussi fait une promesse de cession. L'Etat de Genève restera tout de même propriétaire dans le PAV, mais pas des autres zones à l'extérieur.

Art. 10 al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 al. 3 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 al. 4 lit. b : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 al. 4 lit. c : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 al. 8 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 12 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 17 al. 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 17 al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 17 : pas d'opposition – ADOPTÉ

M. Girard propose deux amendements « techniques », l'un à l'art. 20 al. 4 et l'autre à l'art. 20 al. 5, soit de modifier à chaque fois « 1^{er} janvier 2016 » par « 1^{er} janvier 2017 ».

Le Président met aux voix l'amendement à l'art. 20 al. 4 :

« ⁴ (...) **prennent effet au 1^{er} janvier 2017.** »

Pour :	12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)
Contre:	3 (3 MCG)
Abstentions :	–
Cet amendement est accepté.	

Le Président met aux voix l'amendement de M. Girard à l'art. 20 al. 5 :
 « ⁵ (...) est acquis à la fondation dès le **1^{er} janvier 2017.** »

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)

Contre: 3 (3 MCG)

Abstentions : –

Cet amendement est accepté.

Art. 20 al. 6 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Le Président met aux voix l'art. 20 tel qu'amendé :

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC)

Contre : 3 (3 MCG)

Abstentions : –

Art. 3 : pas d'opposition – ADOPTÉ

3^e débat

Le Président lit l'amendement à l'art. 2 LZIAM. Il s'agit de remplacer à la lit. 1 « la fixation d'un indice d'utilisation du sol » par « la fixation, au besoin, d'indices d'utilisation du sol minimum, respectivement maximum ; ces indices peuvent varier dans les différentes parties de la zone » et d'ajouter à la fin de l'al. 2 « Le pourcentage d'activités secondaires peut varier dans les différentes parties de la zone ».

Un commissaire (PLR) explique que le cœur de l'amendement est de pouvoir s'occuper des activités secondaires et tertiaires de manière différenciée et que cela va dans le bon sens et un commissaire (Soc) demande si le fait que les indices varient a une conséquence sur le gabarit des immeubles.
 – Affirmatif.

Le Président explique que pour le troisième débat il mettra seulement aux voix les amendements à la LZIAM.

Le Président met aux voix l'amendement du département à l'art. 2 al. 1 lit. 1 :

« 1) la fixation, au besoin, d'indices d'utilisation du sol minimum, respectivement maximum ; ces indices peuvent varier dans les différentes parties de la zone ; »

Pour : 12 (1 EAG, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

Cet amendement est accepté.

Le Président met aux voix l'amendement du département à l'art. 2 al. 2 :

«² S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60% visé à l'article 1, alinéa 2. Le pourcentage d'activités secondaires peut varier dans les différentes parties de la zone. »

Pour : 12 (1 EAG, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

Cet amendement est accepté.

Le Président met ensuite aux voix l'art. 2 tel qu'amendé :

Pour : 12 (1 EAG, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 3 (3 S)

Cet amendement est accepté.

Le Président rappelle l'amendement du département consistant à rajouter :

Art. 3A (nouveau) Cessions de droits à bâtir

¹ Le règlement directeur détermine les conditions de cession des droits à bâtir de sorte à compenser les écarts de densité et d'affectation entre les parcelles. Il peut subordonner la cessibilité des droits à bâtir à la mise en conformité des bâtiments existants avec l'affectation prescrite par le plan directeur.

² Les droits à bâtir sont exprimés en surface de plancher utile aux activités et définis en fonction de l'indice d'utilisation du sol maximum et de la répartition des affectations entre activités secondaires et tertiaires.

Art. 3A al. 1 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Art. 3A al. 2 : pas d'opposition – ADOPTÉ

Le Président met aux voix l'amendement consistant à rajouter l'art. 3A nouveau :

Pour : 13 (1 EAG, 1 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstentions : 2 (2 S)

L'art. 3A (nouveau) est accepté.

Le Président rappelle l'amendement consistant à rajouter :

Art. 3B (nouveau) Registre des droits à bâtir

¹ Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle et les cessions sont inscrits dans un registre public.

² Seuls les droits inscrits au registre sont reconnus pour l'octroi d'autorisations de construire.

³ L'inscription au registre de droits à bâtir cédés à des prix excessifs peut être refusée.

⁴ Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités de tenue et de publicité du registre et les conditions formelles d'inscription des droits à bâtir. Il peut en particulier prescrire la forme authentique pour les cessions de droits.

⁵ Les propriétaires sont tenus de collaborer à l'établissement du registre et à sa mise à jour.

Le Président met aux voix l'art. 3B (nouveau) al. 1 :

¹ Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle et les cessions sont inscrits dans un registre public.

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : –

Le Président met aux voix l'art. 3B (nouveau) al. 2 :

² Seuls les droits inscrits au registre sont reconnus pour l'octroi d'autorisations de construire.

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Un commissaire (Ve) demande à l'al. 3 par qui peut être refusée l'inscription au registre de droits à bâtir cédés à des prix excessifs. – M. Girard répond que c'est par le département. Les mêmes articles que ceux qui existent déjà dans cette loi sur le droit de préemption seront appliqués, ce qui signifie que la notion de prix excessif sera la même, de même que l'autorité.

Un commissaire (PLR) souligne le problème suivant : la notion de prix excessif est subjective et il sera donc possible de recourir jusqu'au Tribunal fédéral. Ce projet de loi peut être bloqué pour quelques années s'y quelqu'un fait recours. Un prix « excessif » est une notion juridique indéterminée et il propose de supprimer cet alinéa.

Le Président met donc aux voix l'amendement du PLR consistant à supprimer l'art. 3B al. 3 :

³ L'inscription au registre de droits à bâtir cédés à des prix excessifs peut être refusée.

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

Cet amendement est accepté

Le Président met aux voix l'art. 3B al. 4 qui devient l'art. 3B al. 3 :

³ Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités de tenue et de publicité du registre et les conditions formelles d'inscription des droits à bâtir. Il peut en particulier prescrire la forme authentique pour les cessions de droits.

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	–
Abstention :	–

Le Président met aux voix l'art. 3B al. 5 qui devient l'art. 3B al. 4 :

4 Les propriétaires sont tenus de collaborer à l'établissement du registre et à sa mise à jour.

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	—
Abstention :	—

Le Président met aux voix l'art. 3B tel amendé, soit :

Art. 3B (nouveau) Registre des droits à bâtir

¹ Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle et les cessions sont inscrits dans un registre public.

² Seuls les droits inscrits au registre sont reconnus pour l'octroi d'autorisations de construire.

³ Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités de tenue et de publicité du registre et les conditions formelles d'inscription des droits à bâtir. Il peut en particulier prescrire la forme authentique pour les cessions de droits.

4 Les propriétaires sont tenus de collaborer à l'établissement du registre et à sa mise à jour.

Pour :	14 (1 Ve, 1 PDC, 2 S, 1 EAG, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	—
Abstention :	1 (1 S)

Le Président met aux voix l'art. 4 al. 1 lit. b (nouvelle teneur, **le ch. 1^o actuel étant supprimé et les ch. 2^o et 3^o actuels devenant les ch. 1^o et 2^o**) :

b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment :

1^o supprimé

1^o les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'Etat,

2^o les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché.

Pour :	15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	—
Abstention :	—

Le Président met aux voix l'amendement du département à l'art. 7 al. 1 lit. d :

« d) tient le registre des droits à bâtir. »

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : –

Cet amendement est accepté

Le Président met aux voix l'art. 7 tel qu'amendé :

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : –

Déclarations complémentaires des groupes :

Le groupe PLR trouve que ce PL va dans le bon sens. La FTI est la mieux à même de gérer la problématique des zones industrielles. Elle peut maintenant assumer le développement des voiries et des accès. Les communes sont favorables à ce PL. Il était assez correct de traiter en même temps l'amendement général. Ce PL concerne plus la valeur économique que l'outil d'aménagement. Si on veut donner les moyens et que ce soit efficace, il faut ce tableau de répartition et ce registre.

Le groupe Vert trouve que la répartition et la définition des acteurs sont meilleures. La taxe d'équipement est définie. La notion importante est la partie sur les écoParcs industriels.

Le Président procède ensuite **au vote final du PL 11796** :

Pour : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : –

Abstention : –

Au vu de ces explications, et du traitement méticuleux effectué en commission, les commissaires de l'économie vous recommandent le vote du PL 11796 en catégorie extraits III avec l'amendement de commission ci-après (art. 6 al. 1 LZIAM pour une cohérence avec la loi 11783).

Amendement de la commission :**Art. 6, al. 1 (nouvelle teneur)**

¹ La fondation prélève une taxe d'équipement destinée à couvrir les frais de réalisation, **de modification ou d'adaptation** des équipements et aménagements publics de la zone.

Projet de loi (11796)

modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (PA 327.00)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 2 de la loi sur les fondations de droit public, du 15 novembre 1958,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 13 décembre 1984, est modifiée comme suit :

Art. 1 Constitution (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (ci-après : la fondation) est instituée en qualité d'institution décentralisée de droit public cantonal, dotée de la personnalité morale.

² La fondation est déclarée d'utilité publique.

Art. 2 But et champ d'action de la fondation (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La fondation a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones à vocation industrielle et artisanale du canton (ci-après : zones industrielles) et de valoriser ces zones, conformément à la stratégie économique du canton de Genève (ci-après : canton), et dans le cadre de la convention d'objectifs conclue en début de législature entre la fondation et le canton.

² La fondation veille à satisfaire les besoins de toutes les catégories d'entreprises de manière équilibrée, autant par la quantité des surfaces mises à disposition que par des conditions financières adéquates.

³ Elle met en œuvre et promeut les principes de l'écologie industrielle, notamment par l'instauration d'écoParcs industriels.

⁴ Elle contribue à la mutation urbaine des secteurs industriels, en favorisant le déplacement des entreprises concernées dans des zones adéquates.

⁵ Elle gère les zones industrielles régies par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984. En particulier, elle réalise l'équipement de ces zones, conformément aux programmes d'équipement des plans directeurs des zones industrielles, au

moyen du produit de la taxe d'équipement au sens de l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, de toute autre taxe d'affectation similaire et, au besoin, de ses propres ressources, dans les limites de la convention d'objectifs. Demeurent réservées les compétences légales, réglementaires ou conventionnelles d'autres entités publiques.

⁶ Dans les autres zones à vocation industrielle, la fondation assume les tâches que le Conseil d'Etat lui attribue par règlement ou convention.

⁷ La fondation peut également assumer toute autre activité en lien avec son but sur mandat de l'Etat, des communes ou d'autres entités.

⁸ Les statuts de la fondation précisent les missions assumées par la fondation.

Art. 3 Dotation de la fondation (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Le capital de dotation de la fondation, attribué par le Conseil d'Etat, s'élève à 200 000 F constituant le fonds ordinaire de la fondation.

² Le capital de la fondation est également constitué de la valeur historique des immeubles apportés en dotation par le canton.

³ Le capital de la fondation, divisé en fonds ordinaire et dotation immobilière du canton, est porté au passif du bilan.

⁴ Le capital de dotation est réduit de la valeur de toute cession gratuite d'immeubles ou partie d'immeuble au canton.

Art. 4 Droit d'acquérir et de disposer (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Aux fins de la réalisation de son but, la fondation est habilitée à :

- a) devenir propriétaire ou superficiaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les zones industrielles;
- b) disposer des immeubles dont elle est propriétaire ou superficiaire, en particulier par la constitution ou la cession de droits distincts et permanents au sens de l'article 779, alinéa 3, du code civil suisse, respectivement par des contrats de bail en faveur des entreprises ou d'entités de droit public.

² La fondation est également habilitée à acquérir et céder toute participation dans des personnes morales de droit privé ou public détenant des immeubles dans les zones industrielles, lorsque cela est nécessaire à l'accomplissement de sa mission. En outre, elle peut participer à des sociétés exerçant des activités liées à l'équipement, à l'exploitation ou à la mise en valeur de ces zones.

³ Les acquisitions et aliénations d'immeubles par la fondation sont déclarées d'utilité publique.

Art. 5 Financement et garantie des emprunts (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La fondation peut emprunter sur le marché des capitaux dans la limite convenue avec le Conseil d'Etat.

² Elle peut grever ses immeubles de droits de gage.

³ Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir les emprunts de la fondation; l'autorisation du Grand Conseil est nécessaire pour la garantie des emprunts dépassant 50 millions de francs.

Art. 6 Surveillance et approbation de la gestion (nouvelle teneur et nouvelle note)

¹ La fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat. A cet effet, celui-ci :

- a) précise les missions de la fondation pour chaque législature par une convention d'objectifs élaborée avec la fondation, qui peut également comprendre les modalités de suivi de la surveillance;
- b) fixe l'endettement-cible de la fondation pour chaque législature sur la base de la planification financière présentée par celle-ci et validée dans le cadre de la convention d'objectifs;
- c) approuve le budget de la fondation;
- d) approuve les ventes et échanges d'immeubles de la fondation.

² En cas de dysfonctionnement grave, le Conseil d'Etat peut intervenir dans la gestion de la fondation et prendre toute mesure urgente commandée par les circonstances afin de sauvegarder les intérêts de la fondation ou de l'Etat, si la fondation elle-même ne prend pas les mesures appropriées.

³ Sont soumis à l'approbation du Grand Conseil :

- a) les états financiers, conformément à l'article 58, lettre h, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
- b) le rapport de gestion, conformément à l'article 58, lettre i, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Art. 7 Statuts et prescriptions autonomes (nouveau, l'art. 7 ancien devenant l'art. 13)

¹ Les statuts de la fondation, adoptés par le conseil de fondation, sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

² La fondation peut adopter des prescriptions autonomes, notamment un règlement interne et un statut du personnel.

³ Les statuts et prescriptions autonomes de la fondation, y compris les modifications y relatives, sont rendus publics par la chancellerie d'Etat.

Art. 8 Gouvernance (nouveau)

¹ L'organe supérieur de la fondation est le conseil de fondation. Les statuts de la fondation peuvent déléguer certaines compétences du conseil à son bureau ou à sa présidence, agissant sous la surveillance du conseil.

² Les statuts de la fondation peuvent habiliter le conseil de fondation et/ou le bureau à instituer des commissions compétentes sur des objets tels que les opérations immobilières, l'aménagement des zones industrielles, les rémunérations et nominations du personnel et l'audit des activités de la fondation. Dans le cadre de prescriptions autonomes, le conseil de fondation, respectivement son bureau, détermine cas échéant les compétences de ces commissions, leurs composition et modes de désignation.

³ La direction générale est chargée de la gestion opérationnelle de la fondation. Sa composition et ses compétences sont déterminées par les statuts et par les prescriptions autonomes adoptées par le conseil de fondation.

⁴ La fondation délègue des représentants dans les commissions consultatives des écoParcs industriels, dont elle assume le support administratif.

⁵ Le conseil de fondation désigne chaque année, sous réserve de ratification par le Conseil d'Etat, un organe externe de révision remplissant les conditions d'indépendance prescrites par l'article 728 du code des obligations.

Art. 9 Conseil de fondation (nouveau)

¹ Le conseil de fondation se compose de la façon suivante :

- a) 1 représentant du département chargé des finances, désigné par le Conseil d'Etat, ou son remplaçant;
- b) 1 représentant du département chargé de l'aménagement désigné par le Conseil d'Etat, ou son remplaçant;
- c) 1 représentant du département chargé de l'économie, désigné par le Conseil d'Etat, ou son remplaçant;
- d) 1 membre du Conseil administratif de la Ville de Genève, désigné par ce dernier;
- e) 6 membres choisis parmi les conseillers administratifs, maires et adjoints des communes sur le territoire desquelles la fondation exerce son activité;

- f) 3 membres désignés par le Conseil d'Etat et choisis parmi les personnes ayant des connaissances techniques spéciales ou une expérience reconnue en matière économique, juridique ou financière;
- g) 1 membre de chaque parti représenté au Grand Conseil, désigné par ce dernier.

² Les représentants des communes prévus à l'alinéa 1, lettre e, sont désignés par les conseillers administratifs, maires et adjoints des communes intéressées, chaque commune disposant d'une voix.

³ Au début de chaque législature et sur convocation du département compétent, les maires de ces communes se réunissent et désignent leurs représentants d'un commun accord, ou à la majorité relative.

⁴ A défaut d'accord ou de majorité, le Conseil d'Etat désigne les représentants des communes intéressées.

⁵ Le membre du conseil de fondation qui n'a pas assisté aux séances du conseil de fondation pendant un an est réputé démissionnaire de plein droit. Le Conseil d'Etat peut révoquer le mandat des membres du conseil de fondation en tout temps pour de justes motifs. Un membre du conseil de fondation révoqué n'est pas rééligible.

⁶ Il est pourvu au remplacement des membres du conseil de fondation décédés, démissionnaires ou révoqués avant la fin de leur mandat, par l'autorité qui les a désignés. Les membres du conseil de fondation nommés en cours de mandat ne le sont que jusqu'à l'expiration de la période non révolue de celui-ci.

⁷ Les membres du conseil de fondation sont personnellement responsables envers la fondation et le canton des dommages qu'ils causent en manquant intentionnellement ou par négligence à leurs devoirs.

Art. 10 Représentation (nouveau)

¹ Les statuts de la fondation attribuent les pouvoirs de représentation de la fondation.

² Les statuts peuvent prévoir que le pouvoir de représenter, selon les objets et valeurs d'engagement, est régi par le règlement interne de la fondation.

Art. 11 Régime financier (nouveau)

¹ Les états financiers de la fondation sont établis conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

² Les tâches liées à l'équipement des zones industrielles, en tant qu'elles incombent à la fondation, sont traitées comptablement conformément à l'article 43 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du

4 octobre 2013. Un règlement adopté par le conseil de fondation et approuvé par le Conseil d'Etat définit les modalités de gestion de ce financement spécial.

³ La fondation verse au canton une part de son résultat annuel déterminé par la somme de la marge brute d'exploitation, intégrant la comptabilisation de la participation propre de la fondation au financement de l'équipement, du résultat financier et des plus ou moins-values sur ventes d'actifs immobiliers, avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global. Sur préavis du conseil de fondation, le Conseil d'Etat arrête le taux de prélèvement revenant au canton dans le cadre de la convention d'objectifs, en considération du volume d'investissement prévu par la planification financière, du taux d'endettement et des charges liées à l'équipement des zones industrielles pendant la période de validité de la convention.

Art. 12 Dissolution (nouveau)

¹ Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution de la fondation et déterminer le mode de liquidation; dans ce cas, le patrimoine de la fondation est dévolu au canton.

² La nomination des liquidateurs met fin au pouvoir du conseil de fondation et des mandataires qu'il a constitués.

Art. 13, al. 2 (nouveau)

² Les statuts de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984 (PA 327.01), sont abrogés au jour de l'entrée en vigueur des nouveaux statuts.

Art. 2 Modifications à une autre loi

La loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984 (L 1 45), est modifiée comme suit :

Art. 2 al. 1, let. 1 et al. 2 (nouvelle teneur)

¹ Les plans directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes prévoient notamment :

- 1) la fixation, au besoin, d'indices d'utilisation du sol minimum, respectivement maximum; ces indices peuvent varier dans les différentes parties de la zone ;

² S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60% visé à l'article 1, alinéa 2. Le pourcentage d'activités secondaires peut varier dans les différentes parties de la zone.

Art. 3A Cessions de droits à bâtir (nouveau)

¹ Le règlement directeur détermine les conditions de cession des droits à bâtir de sorte à compenser les écarts de densité et d'affectation entre les parcelles. Il peut subordonner la cessibilité des droits à bâtir à la mise en conformité des bâtiments existants avec l'affectation prescrite par le plan directeur.

² Les droits à bâtir sont exprimés en surface de plancher utile aux activités et définis en fonction de l'indice d'utilisation du sol maximum et de la répartition des affectations entre activités secondaires et tertiaires.

Art. 3B Registre des droits à bâtir (nouveau)

¹ Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle et les cessions sont inscrits dans un registre public.

² Seuls les droits inscrits au registre sont reconnus pour l'octroi d'autorisations de construire.

³ Le Conseil d'Etat définit par voie réglementaire les modalités de tenue et de publicité du registre et les conditions formelles d'inscription des droits à bâtir. Il peut en particulier prescrire la forme authentique pour les cessions de droits.

⁴ Les propriétaires sont tenus de collaborer à l'établissement du registre et à sa mise à jour.

Art. 4, al. 1, lettre b, chiffre 1 (abrogé)**Art. 5, al. 2 (nouveau, l'al. 2 ancien devenant l'al. 3)**

² Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la fondation) le mandat d'élaborer les avant-projets de plans et de règlements directeurs.

Art. 5A Réalisation de l'équipement public (nouveau)

¹ Sous réserve de compétences légales, réglementaires ou conventionnelles d'autres entités, la fondation est chargée de la réalisation des équipements publics selon les programmes fixés par les plans directeurs et dans les limites de la convention d'objectifs conclue au début de chaque législature entre la fondation et le canton de Genève.

² La fondation planifie et réalise les équipements publics en coordination avec le département chargé de l'aménagement et les communes concernées.

³ Est réservée l'exécution des équipements publics par des tiers, moyennant convention avec la fondation.

Art. 6 Taxe d'équipement (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La fondation prélève une taxe d'équipement destinée à couvrir les frais de réalisation des équipements et aménagements publics de la zone.

² Sont pris en considération tous les coûts des équipements dont la réalisation incombe à la fondation, notamment :

- a) le coût d'acquisition des terrains nécessaires à l'équipement et à l'aménagement de la zone;
- b) le coût des travaux d'infrastructure (voies publiques, y compris les trottoirs et autres équipements destinés à la mobilité douce, et toutes installations accessoires) et des mesures d'intégration au site telles qu'arborisation et création d'écrans de verdure, à l'exclusion des coûts d'entretien ultérieurs;
- c) le coût des autres aménagements ou installations, y compris le coût des emprises foncières à céder par la fondation, prévus par les plans et règlements directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes.

³ La taxe est perçue auprès du propriétaire ou du superficiaire du terrain sur lequel doit être érigé le projet qui fait l'objet d'une autorisation de construire définitive. Elle est calculée en fonction de l'importance des constructions projetées (surface brute de plancher) ou de la surface de terrain utilisée pour l'activité de l'entreprise.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe le montant de la taxe et les critères détaillés de calcul, dans le cadre des règlements directeurs au sens de l'article 3 ou d'un règlement d'exécution de la présente loi, de sorte à couvrir les coûts visés à l'alinéa 1.

⁵ Par convention particulière, la fondation peut libérer de la taxe un propriétaire ou superficiaire tenu à contribuer, en contrepartie de la prise en charge de la réalisation d'équipements publics ou d'autres modalités de contributions.

⁶ Les contributions prévues par la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961, sont réservées.

Art. 7 Compétences de la fondation (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La fondation gère les zones industrielles régies par la présente loi. En particulier, elle :

- a) réalise l'équipement de ces zones, conformément aux programmes d'équipement des plans directeurs des zones industrielles;
- b) examine le respect des conditions figurant à l'article 4, alinéa 1, lettre b, dans le cadre de l'examen des demandes d'autorisation de construire;

- c) perçoit la taxe d'équipement;
- d) tient le registre des droits à bâtir.

² Demeurent réservées les compétences légales, réglementaires ou conventionnelles d'autres entités publiques.

Art. 7A Statut de l'équipement public (nouveau)

¹ Aux fins de la loi sur les routes, du 28 avril 1967, les voies publiques réalisées par la fondation sont assimilées aux voies publiques communales.

² En principe, la propriété des voies de circulation ouvertes au public est cédée gratuitement à la commune du lieu de situation. La fondation peut toutefois convenir avec la commune d'autres modalités de mise à disposition.

³ Les biens-fonds de la fondation comportant des installations, aménagements ou équipements ouverts par voie de servitudes à l'usage du public constituent des biens du domaine public au sens de l'article 1, lettre c, de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961.

Art. 7B Commissions des écoParcs industriels (nouveau)

¹ Le Conseil d'Etat peut instituer des commissions chargées de la concertation entre les autorités concernées et les entreprises, ainsi que de l'étude de tous les projets touchant à l'utilisation et à l'animation des zones de développement industriel ou d'activités mixtes (ci-après : commissions). Le Conseil d'Etat peut conférer aux commissions la compétence de rendre des préavis à l'attention des autorités décisionnelles compétentes, notamment en matière d'autorisations de construire.

² Le règlement d'application de la présente loi définit la composition des commissions. Les commissions comportent, de manière équilibrée, des représentants des communes territorialement concernées, des entreprises implantées dans la zone, du canton et de la fondation.

³ Le règlement d'application de la présente loi précise également les modes de désignation et de révocation des membres, la durée des mandats, les droits et obligations des membres, la présidence des commissions, la procédure de délibération, la publicité des séances et les modalités et obligations de rapports aux autorités intéressées.

⁴ Sont en outre réservées les dispositions spécifiques des règlements directeurs au sens de l'article 3 de la présente loi.

⁵ La fondation peut édicter des prescriptions détaillées sur le fonctionnement des commissions.

⁶ Sous réserve d'accords avec les communes et les entreprises concernées, la fondation assume le support administratif et les coûts de fonctionnement des commissions.

Art. 10, al. 2 (nouveau)

² L'Etat de Genève peut exercer ce droit lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci.

Art. 12, al. 3 et 4, lettres b et c (nouvelle teneur), al. 8 (nouveau)

Droit d'être entendu

³ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit de préemption pour son propre compte ou celui de la fondation, il doit interpellier préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.

Délai

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte au registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- b) soit sa décision d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;
- c) soit son offre d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;

⁸ La fondation informe régulièrement le canton de l'avancement des procédures judiciaires.

Art. 17 (nouvelle teneur)

¹ Les restrictions au droit de la propriété découlant de la présente loi et de ses dispositions d'exécution existent sans inscription au registre foncier. Toutefois, il peut en être fait mention sur la seule réquisition du département ou de la fondation dès l'approbation des plans et règlements directeurs par le Conseil d'Etat.

² Le paiement des taxes d'équipement, des frais résultant des mesures d'office, des amendes et autres prestations prévues par la présente loi ou ses dispositions d'exécution est garanti par une hypothèque légale. La fondation est compétente pour en requérir l'inscription au registre foncier. L'article 142 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est applicable par analogie.

Art. 20, al. 4, 5 et 6 (nouveaux)***Modifications du ... (à compléter)***

⁴ Les dispositions de la loi ... (*à compléter*) modifiant la loi sur la fondation pour les terrains industriels de Genève, du ... (*à compléter*), concernant l'équipement des zones industrielles, prennent effet au 1^{er} janvier 2017.

⁵ Le produit de la taxe d'équipement prélevée en vertu de l'article 6 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, est acquis à la fondation dès le 1^{er} janvier 2017.

⁶ Dès l'entrée en vigueur de la loi ... (*à compléter*), la fondation exerce ses compétences sur l'ensemble des zones régies par la présente loi, à l'exception des zones confiées par voie législative, réglementaire ou conventionnelle à la responsabilité d'une autre entité publique.

Art. 3 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.