



Date de dépôt : 30 octobre 2024

Réponse du Conseil d'Etat **à la question écrite urgente de Thierry Cerutti : Est-ce que la FTI effectue correctement son travail ?**

En date du 27 septembre 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

La FTI a pour mission de proposer des terrains en droit de superficie distinct et permanent aux entreprises genevoises en facilitant leur implantation ainsi que le développement de leurs activités économiques.

Il arrive parfois que la FTI fonctionne de façon opaque à l'égard de certaines entreprises et plus particulièrement une, active dans le bâtiment et qui ne semble pas connaître de problème pour se voir attribuer des droits de superficie sur des terrains dans le canton.

Cela peut laisser sous-entendre et faire penser à une situation de favoritisme, vis-à-vis des autres entreprises actives dans le secteur du bâtiment, confrontées à des difficultés pour devenir superficières sur des terrains libres et développer leurs activités économiques.

La principale excuse de la FTI est bien souvent de dire aux entreprises qu'il n'y a pas de terrains disponibles. Cette réponse est surprenante quand on sait, par exemple, que l'année passée des droits de superficie ont été rachetés pour 14 millions de francs (alors que le prix de vente était initialement de 10 millions de francs) au chemin des Batailles à Vernier et qu'aucune activité n'est déployée depuis lors sur cette parcelle, qui devrait pourtant pouvoir bénéficier à des entreprises, ne serait-ce que pour y déposer leur matériel.

Dans la même ville de Vernier, à la route de Satigny, sur celle de Montfleury, dans le secteur Mouille-Galand, etc., il subsiste toujours des centaines de m² de terrains vides, quasi à l'abandon, ce qui rend la situation difficilement compréhensible.

Mes questions au Conseil d'Etat sont donc les suivantes :

- Pourquoi la FTI ne met-elle pas à disposition des entreprises tous ces terrains vides sans activité ?*
- Lorsque la FTI remet un terrain à une entreprise, est-ce qu'elle vérifie qu'une activité est bien exercée sur ledit terrain ?*
- Si oui, comment ? Sinon, pourquoi ?*
- Dans le cas où le superficiaire ne déploie aucune activité sur ledit terrain, est-ce que la FTI prévoit un droit de retour anticipé des DDP qui s'y rattachent ?*
- Est-ce que la FTI favorise certains superficiaires au détriment des autres ?*
- Quels sont les moyens de contrôle de l'Etat à ce sujet ?*
- Est-ce qu'un plan de lutte contre la corruption est mis en place par l'Etat au sein de son administration et plus largement auprès des régies et autres entités publiques ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Après examen de la présente question écrite urgente mené en collaboration avec la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), le Conseil d'Etat apporte les réponses suivantes :

- Pourquoi la FTI ne met-elle pas à disposition des entreprises tous ces terrains vides sans activité ?*

La FTI met à disposition dès que possible un terrain disponible pour des activités industrielles et artisanales; elle le met à disposition à court terme sous la forme de bail à loyer et, sur le moyen et long terme, sous la forme de droit distinct et permanent (DDP).

Cependant, certains terrains ne peuvent pas être immédiatement mis à disposition, en particulier dans le cas où les infrastructures (voirie, gestion des eaux, etc.) ne sont pas disponibles et lorsqu'aucune autorisation de construire n'a été délivrée. En effet, il est préalablement nécessaire d'obtenir

une telle autorisation, même transitoire, pour contractualiser la mise à disposition de terrain pour des entreprises, même pour des baux à court terme.

S'il existe un petit nombre de terrains équipés qui peuvent, a priori, paraître « vides », ceux-ci sont généralement soit :

1. en attente d'installation par une entreprise, si une autorisation de construire est en force;
2. réservés pour un projet en cours de développement ou en phase d'autorisation, comme c'est le cas par exemple au chemin des Batailles;
3. ou en cours de travaux destinés à améliorer l'organisation du foncier, afin de réaliser des infrastructures et/ou de mettre à disposition des parcelles plus grandes pour répondre aux besoins des entreprises et du territoire, comme c'est le cas par exemple à la ZIBAT et à la ZIMOGA, sur le territoire de la commune de Vernier.

– ***Lorsque la FTI remet un terrain à une entreprise, est-ce qu'elle vérifie qu'une activité est bien exercée sur ledit terrain ?***

En ce qui concerne les droits de superficie, la FTI s'assure régulièrement que les buts des DDP sont respectés. Elle le fait en général une fois par année, lors de l'analyse des états locatifs transmis par les superficiaires conformément à leurs obligations contractuelles.

En ce qui concerne les baux à loyer, la FTI mène depuis l'automne 2023 un nombre croissant de contrôles visant à garantir un usage conforme au bail des parcelles mises en location.

Cela étant, il est relevé que ce sont les services de l'Etat qui ont la compétence légale de contrôle des affectations.

– ***Si oui, comment ? Sinon, pourquoi ?***

La FTI visite régulièrement les zones industrielles et également les parcelles dont elle est propriétaire. Lorsqu'un usage potentiellement incompatible est constaté, la FTI prend des mesures sous la forme de rappels à l'ordre, puis, éventuellement, de ruptures contractuelles.

- ***Dans le cas où le superficiaire ne déploie aucune activité sur ledit terrain, est-ce que la FTI prévoit un droit de retour anticipé des DDP qui s'y rattachent ?***

Sur le principe, un DDP confère à l'entreprise titulaire (superficiaire) le droit de construire un bâtiment dont elle devient ensuite propriétaire (le foncier restant propriété du superficiant, soit de la FTI). Le superficiaire a ainsi l'obligation d'obtenir l'autorisation de construire requise, puis de procéder effectivement à la construction dudit bâtiment. Si ce n'est pas le cas, la FTI peut activer son droit de retour. De même, la FTI peut faire valoir ce droit au cas où elle constate que le superficiaire ne déploie pas ou plus l'activité stipulée par le but inscrit dans le DDP.

- ***Est-ce que la FTI favorise certains superficiaires au détriment des autres ?***

La stratégie immobilière de la FTI positionne la fondation comme complémentaire aux développements qui se réalisent sur les parcelles privées. Ainsi, si la FTI répond à toute demande entrant dans le cadre de la mission qui lui est confiée, elle accorde une attention particulière aux besoins des artisans et des PME locales, ainsi qu'aux demandes concernant les activités peu denses et à nuisances, en pénurie notoire de surfaces disponibles.

De plus, dans le cadre du grand projet PAV, la FTI a développé une approche favorisant l'attribution de DDP aux entreprises qui doivent quitter ce périmètre et, plus généralement, aux entreprises déjà implantées à Genève qui doivent déménager pour différentes raisons ou qui souhaitent s'agrandir.

- ***Quels sont les moyens de contrôle de l'Etat à ce sujet ?***

Le conseil de fondation de la FTI est composé de représentantes et représentants de l'Etat de Genève, au niveau politique et administratif, ainsi que des représentantes et représentants des sept principales communes¹ accueillant des zones industrielles sur leur territoire.

Ce conseil valide toutes les attributions de DDP sur la base d'une présentation détaillée de chaque projet. A cette occasion, les besoins de terrain sont justifiés, notamment en adéquation avec les principes énoncés dans la réponse donnée à la question précédente.

¹ Carouge, Ville de Genève, Lancy, Meyrin, Plan-les-Ouates, Satigny et Vernier.

- ***Est-ce qu'un plan de lutte contre la corruption est mis en place par l'Etat au sein de son administration et plus largement auprès des régions et autres entités publiques ?***

En ce qui concerne la FTI, une politique visant à garantir que les activités de ses administratrices et administrateurs, ainsi que de ses collaboratrices et collaborateurs, soient exercées de manière éthique et impartiale a été mise en place depuis plusieurs années, notamment par le biais d'une déclaration d'intégrité et de loyauté, que chacune et chacun signe lors de son entrée en fonction, ainsi que d'une directive règlementant la problématique concernant les cadeaux, invitations et conflits d'intérêt.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :

Nathalie FONTANET