



Date de dépôt : 12 février 2025

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Michael Andersen : La Fondation des terrains industriels (FTI) favorise-t-elle l'implantation de sociétés étrangères plutôt que genevoises ?

En date du 24 janvier 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

J'apprends par plusieurs associations professionnelles que la FTI développe la Pièce Urbaine de Plantin située à Meyrin. Sur cette parcelle d'environ 30 000 m², 10 000 m² sont aménagés par la FTI pour un projet permettant l'implantation de sociétés artisanales. En revanche, sur les autres 20 000 m², soit les deux tiers de la parcelle et l'équivalent de la moitié du Stade de Genève, un droit de superficie serait en négociation pour une entreprise hard-discounter de bricolage allemand.

Dans un contexte où nous devons délocaliser des entreprises du secteur PAV, que de nombreuses sollicitations ont été formulées depuis près de 10 ans par des entreprises locales pour régulariser des situations parfois illégales dans des zones agricoles, la FTI, fondation de droit public, qui devrait par conséquent œuvrer pour les entreprises locales, semble vouloir faire main basse sur ces enjeux locaux.

Mes questions sont les suivantes :

- 1. Comment la FTI attribue-t-elle ses droits de superficie ?**
- 2. Comment expliquer qu'une surface de 20 000 m² pourrait ne pas être au bénéfice des entreprises locales ?**
- 3. Une enseigne de hard-discount du bricolage peut-elle réellement être qualifiée d'industrielle ou d'artisanale ?**

Je remercie le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

1. Comment la FTI attribue-t-elle ses droits de superficie ?

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) a pour mission la mise en valeur des terrains dont elle est propriétaire dans les zones industrielles et artisanales, et d'activités mixtes. Pour ce faire, elle dispose de plusieurs instruments, comme le droit de superficie (DDP – droit distinct et permanent) et le bail à loyer. 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 Praille-Acacias-Vernets (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.

La très large majorité des DDP et des baux à loyer attribués par la FTI au cours des dernières années concernent ainsi des relogements internes au canton. Il en est de même pour les projets en cours d'élaboration.

2. Comment expliquer qu'une surface de 20 000 m² pourrait ne pas être au bénéfice des entreprises locales ?

Le projet auquel il est fait référence se situe sur le périmètre « Plantin », sis entre la rue Cardinal-Journet, le chemin du Plantin, la route de Meyrin et le chemin de la Ramée sur la Commune de Meyrin (ci-après le « Périmètre »). Le projet se compose d'un programme de développement immobilier porté par la FTI et de l'octroi d'un droit de superficie de 60 ans en faveur de la société HORNBAACH, pour la construction d'un bâtiment commercial.

L'origine du dossier remonte à 2016 avec une promesse de DDP approuvée par le conseil de fondation et signée par la FTI en faveur de la société HORNBAACH en janvier 2018. Lors de sa séance du 12 décembre 2023, le conseil de fondation de la FTI a approuvé une prolongation de la validité de la promesse jusqu'au 21 janvier 2026.

Le secteur à développer est situé dans la future zone de développement d'activités mixtes de Meyrin – Satigny (ZDAMMS), dont la planification a pris du retard par rapport au planning prévu, notamment en raison d'une nécessaire adaptation des bases légales et de l'adoption le 29 novembre 2023 du règlement concernant la cession et le registre des droits à bâtir dans les zones de développement d'activités mixtes (RDABZAM; rs/GE L 1 45.06). Le report de l'entrée en force du plan directeur empêche la dépose d'autorisations de construire sur le Périmètre, d'une part, et le respect des délais définis dans la promesse de constitution d'un droit de superficie en faveur de HORNBAACH, d'autre part. Or, les autorisations de construire des deux projets, celui de la FTI, et celui de la société HORNBAACH, sont prêtes à être déposées.

Tenue par une promesse d'attribution d'un DDP, la FTI ne peut, à l'heure actuelle, revenir sur celle-ci sans devoir en subir des conséquences juridiques et financières importantes au vu des engagements pris et des sommes déjà consacrées au projet par la société HORNBAACH.

Ceci étant, ce projet de développement favorise également les entreprises locales sur la partie dévolue aux activités du secteur secondaire

3. Une enseigne de hard-discount du bricolage peut-elle réellement être qualifiée d'industrielle ou d'artisanale ?

Les activités de la société HORNBAACH consistent en la distribution de produits de construction, de bricolage et de jardinage. Son activité s'adresse aux professionnels de la construction et aux particuliers. Elle est donc partiellement éligible en zone industrielle et artisanale, en tant que grossiste et distributeur pour les produits cités plus haut. Cependant, il est vrai qu'elle est très orientée vers le commerce de détail aux particuliers, ce qui en fait une installation commerciale à forte fréquentation (ICFF) au sens de la réglementation genevoise.

Comme précisé plus haut, le périmètre de Plantin se trouve dans la future ZDAMMS et pourra donc accueillir jusqu'à 40% d'activités tertiaires et commerciales. Les activités de la société HORNBAACH, s'inscrivent dans le pourcentage d'activités tertiaires prévues par la zone considérée et sont ainsi en adéquation avec l'affectation future du sol dudit périmètre.

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