

Date de dépôt : 28 août 2012

Rapport

de la Commission de l'économie chargée d'étudier le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la gestion de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) exercice 2010

Rapport de M. Philippe Schaller

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'économie s'est réunie les 4 et 11 juin 2012 pour étudier le RD 896 sur la gestion de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) exercice 2010, sous la présidence de M^{me} Esther Hartmann. M. Bruno Giovanela, directeur de l'OCIRT, DES, assiste à nos travaux.

Nous remercions M. Hubert Demain pour l'exactitude de ses procès-verbaux.

Rôle et activités de la FTI

A la fin des années 1950, afin de répondre à l'importante expansion des activités artisanales et industrielles en ville, les autorités genevoises décident de créer la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (fondation de droit public). En 1996, elle devient la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). Ses orientations stratégiques sont définies par son Conseil d'administration composé de représentants du Grand Conseil, du Conseil d'Etat et des communes. A préciser l'importance du secteur secondaire puisqu'il représente 15% de l'économie genevoise dont son développement repose principalement sur l'accessibilité et la stabilité du prix des terrains qui lui sont dédiés, ainsi que sur l'adéquation des infrastructures avec les besoins des entreprises.

En 2010, 14 ha sont venus augmenter la surface dédiée au secteur secondaire, pour former 836 ha de zones industrielles. Ces terrains

représentent 3% du territoire du canton. La FTI gère pour son propre compte, pour l'Etat de Genève et pour les communes, 526 ha, soit 63% des terrains industriels du canton répartis dans onze périmètres industriels différents, où sont établies quelque 2626 entreprises représentant près de 35 143 emplois.

Fin 2010, afin de favoriser le développement de Praille-Acacias-Vernet, la FTI et l'Etat de Genève ont procédé à un échange de terrains. Il en ressort donc une perte globale de l'entreprise exceptionnelle de 291 300 000 F. Ainsi, une moins-value nette de 308 500 000 F liée à cette opération extraordinaire a été enregistrée. Les opérations ordinaires de la FTI ont quant à elles permis de dégager un bénéfice de 17 200 000 F (+ 3,7% par rapport au budget 2010).

En 2010, la FTI a réalisé pour quelque 17 500 000 F d'investissements, augmentant son offre potentielle aux entreprises par l'acquisition de 77 114 m² (+ 7,2 %) de terrains et de 9601 m² (+ 35,2%) de bâtiments. Le nombre d'entreprises implantées sur les sites industriels gérés par la FTI a augmenté de 143 en 2010 et le nombre d'emplois créés atteint l'666.

Audition de M^{me} Delphine Perrella-Gabus, attachée de direction à la DGAE, accompagnée de M. Yves Creteigny, directeur FTI.

M^{me} Perrella-Gabus confirme que la FTI constitue un outil essentiel de développement économique à Genève, principalement axée sur le secteur secondaire qui représente 15 % des activités du canton, et qu'il convient de pérenniser notamment dans un contexte de crise. À cette fin, il s'agit de conserver des prix attractifs pour les terrains situés en zone industrielle, et donc de lutter contre la spéculation.

M. Creteigny ajoute que la FTI est une fondation de droit public depuis 1952 et constitue, comme l'a rappelé sa collègue, un outil fondamental de développement économique. En effet, la maîtrise du foncier est essentielle et constitue une sorte de subvention indirecte aux entreprises du secteur secondaire. La Fondation agit d'une part par l'acquisition foncière, mais également afin d'aménager ces zones (routes, canalisations, câblages, fibre optique). Elle peut même jouer directement un rôle de promotion immobilière dans le cas de certains projets qu'elle mettra ensuite en location aux entreprises. Cette activité s'accompagne de la gestion administrative des zones industrielles (administratif, juridique, financier et urbanistique), y compris sous l'angle environnemental. De manière générale, la Fondation des terrains industriels a pour mission d'observation de veiller à la stabilité du marché et d'agir sur l'offre globale de terrains industriels et son adéquation avec la demande.

Il rappelle que de nombreux secteurs d'activités sont directement concernés au sein des zones industrielles (horlogerie, traitement de graviers, ferraille, métallurgie, orthopédie, menuiserie, boulangerie industrielle...).

Il donne rapidement quelques éléments chiffrés, la FTI représente :

- 47 zones industrielles divisées en zone industrielle ordinaire et en zone de développement, dont 12 des plus grandes sont gérées directement par la Fondation, soit 65 % du périmètre total - le solde étant constitué de zones industrielles historiques et morcelées (par exemple, la zone industrielle abritant la société FIRMENICH)
- les zones cumulées représentent 739 ha, soit 3 % du territoire, dont 430 ha gérés par la FTI. Au sein du périmètre global (739 ha), 22 % des propriétaires sont publics et confient cette gérance à la FTI, soit environ 300 contrats de superficie - c'est-à-dire, une session permettant l'usage à long terme (location)
- les zones industrielles cumulent 4000 entreprises et 52'000 emplois, soit 16 % du PIB cantonal
- le taux de vacance est très réduit, à moins de 1 %, soit 1, 8 ha.

L'objectif dans une telle configuration consiste à développer toutes les possibilités d'une densification des espaces existants, même si cette volonté ne peut en général être mise en œuvre qu'à l'échéance du droit de superficie.

Sur les aspects de gestion de la Fondation, il renvoie aux éléments contenus dans le rapport. Il précise qu'en 2011, le chiffre d'affaires s'élevait à 26 millions, avec un résultat avant amortissements de 21 millions. Ces liquidités reviennent pour part à l'État (12 millions), et pour le solde servent à l'acquisition et aux aménagements. À propos des indicateurs, il retient le plus significatif, celui fondé sur les évolutions en termes de mètres carrés de plancher.

Au sujet de la densification, il rappelle qu'elle s'effectue désormais de plus en plus au travers de la surélévation permettant aux bâtiments industriels de compter jusqu'à trois niveaux avec les monte-charge et les accès nécessaires pour la manutention et le chargement y compris dans les étages.

Il reste que certaines activités par leur spécificité n'entrent plus dans un tel cadre, comme les grands garages qui peuvent occuper une surface au sol relativement importante. Cependant, certaines entreprises utilisent des bâtiments à plusieurs étages en réservant les étages aux véhicules neufs, les autres étages aux véhicules d'occasion récents.

Un autre secteur demande une grande emprise : celui de la démolition, et ne peut véritablement envisager un tel type de densification.

La Fondation est également attentive à maintenir un équilibre dans la mixité des activités concernées ; à raison de 60 % à destination du secteur secondaire, et 40 % à destination du secteur tertiaire.

Sur les aspects de la gestion environnementale, des solutions sont de plus en plus envisagées en termes de mutualisation, notamment des réseaux de chaleur en fonction de la proximité sur le même site de plusieurs entreprises. Cela suppose évidemment d'examiner avec beaucoup de soin la localisation des activités au sein des zones industrielles.

Sur la perte de 291 millions figurant au bilan 2010, M. Creteigny répond à la question d'un commissaire (UDC) que cette perte comptable n'est en réalité que le résultat d'un échange de mètres carrés situés en zone PAV contre des mètres carrés en ZI. La valeur respective de ces mètres carrés était évidemment assez éloignée l'une de l'autre, les premières avaient un coût de SFr 450 le mètre carré contre seulement 150, d'où le résultat de cette perte comptable.

Par ailleurs, il attire l'attention sur le changement opéré au niveau des normes comptables avec le passage à la norme IFRS (non IPSAS). Par conséquent, tous les actifs ont été réévalués à la valeur de rendement. Le PAV a donc été l'occasion d'une plus-value qui absorbe le coût de la cession à l'État de l'échange prévu.

Enfin, au niveau de la caisse de retraite CIA, la FTI a fait face à un écart de sous-capitalisation, réenregistré au niveau des comptes.

Un commissaire (PLR) souhaite connaître les modalités d'organisation prévues vis-à-vis de l'État, et s'inquiète des éventuelles complications que la prise en charge d'un tel chantier peut engendrer pour la vingtaine de collaborateurs de la Fondation. M Creteigny indique qu'au-delà de la procédure d'échange des mètres carrés, il a été convenu que la Fondation conserve la gestion des parcelles précédemment gérées par elle, aussi longtemps que l'affectation ne sera pas modifiée c'est-à-dire jusqu'au moment du nouveau contrat de superficie.

Par ailleurs, il a été également convenu que la Fondation pouvait conserver les rendements issus de ces surfaces au sein de ses états financiers. Il rappelle que les surfaces considérées sont gérées par la Fondation depuis bientôt 50 ans, et ne génèrent donc pas de grandes difficultés vu l'habitude de cette gestion ; les quelques surfaces supplémentaires ne sont pas particulièrement lourdes à traiter. Il poursuit en attirant l'attention sur la principale difficulté rencontrée par la Fondation à l'occasion du PAV, celle consistant à veiller à la relocalisation des activités et des entreprises déménagées.

Un commissaire (PLR) voudrait connaître l'état des relations de la FTI avec les communes et leurs ZI de petites tailles. M. Cretegy indique qu'il était évidemment nécessaire de se positionner dans le cadre d'un dialogue avec les collectivités locales y compris au niveau du PAV. La mission de la FTI étant également conditionnée par le zoning - d'où la nécessité d'un certain partenariat dont le degré reste à définir, par exemple, en s'inspirant du modèle de la PALANTERIE.

Il mentionne le projet d'ECOZONES de fixation des exigences environnementales et l'objectif de requalification du produit industriel. Il s'agit également de réfléchir à l'équilibrage entre les nuisances et la fiscalité, notamment au travers d'une objectivation des nuisances.

A la question d'un commissaire (PLR) sur le montant des taxes d'équipement des SIG fortement pénalisantes, M. Cretegy confirme cette difficulté qui s'accroît dans le cadre des nouveaux plans directeurs des zones industrielles dès lors que la taxe peut s'élever jusqu'à 100, 120 voire SFr 150 le mètre carré – ce qui réduit de plus en plus la marge par rapport au prix de la location au m2 du foncier, voulu raisonnable par la FTI pour permettre le développement des activités.

Il indique qu'un dialogue est entamé avec les SIG, les raccordements en matière d'eau, d'écoulement, de routes ou d'éclairage ne sont pas véritablement en cause, au contraire de ceux relatifs à l'électricité et le gaz.

Un commissaire (V) s'intéresse aux aspects environnementaux. M. Cretegy indique que la mise à disposition des terrains peut toujours s'accompagner de la fixation d'un certain nombre de conditions. Ces aspects sont en cours de développement.

Inquiétude sur l'avenir

La part totale du résultat net versé à l'Etat de Genève depuis la création de la Fondation à titre de participation permanente du patrimoine administratif se monte à 204 765 996,25 F, soit un rendement annuel moyen de 9,40 % de la dotation immobilière estimée au coût historique.

Reste plus inquiétante la question du taux en pourcentage de mètres carrés disponibles à court terme dont la FTI est propriétaire ou gérés par elle, soit 2%. Ce chiffre est d'autant plus alarmant qu'il ne permettra pas un développement économique serein du canton ni la relocalisation des entreprises du PAV. Afin de solutionner la carence de surfaces, il convient de déclasser et densifier de nouveaux périmètres en intégrant le principe de la mixité des zones industrielles.

Prise d'acte

Pour : 2 S, 2 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 2 MCG Contre : – Ab. : – [unanimité].
--

catégorie : sans débat.

Conclusion

La Commission de l'économie vous invite à prendre acte de ce rapport. Ce dernier a été voté à l'unanimité.