

Réponse du Conseil administratif à la résolution du 16 janvier 2013 de MM. Eric Bertinat, Michel Amaudruz, Thomas Bläsi, Christo Ivanov, Jacques Pagan, Pascal Rubeli et Olivier Tauxe: «Sort des artisans et PME suite à la vente de l'usine Hispano-Suiza».

TEXTE DE LA RÉOLUTION

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'adresser au plus vite aux conseillers municipaux:

- un point sur la situation suite à la vente de l'usine Hispano-Suiza;
- subsidiairement aux propriétaires, des propositions afin d'aider à reloger sur le territoire de la Ville de Genève les artisans et les PME qui perdront leurs locaux commerciaux à des conditions similaires aux conditions actuelles;
- la procédure suivant laquelle la Ville maintiendra son stock de surfaces selon le plan directeur communal pour des emplois «économiquement fragiles mais socialement utiles» après la disparition.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le 8 juillet 2008, une demande préalable (DP 18110) a été déposée auprès du département chargé des constructions. Celle-ci prévoyait, initialement, l'implantation d'un centre administratif. Suite à de longues négociations entre les requérants, la Ville de Genève, la Fondation pour les terrains industriels (FTI) et l'Etat de Genève, un accord a été trouvé. Il a été formalisé par le biais de courriers et de préavis (cf. annexes 1 à 4):

1. Le préavis de la FTI du 15 juin 2011, prépondérant dans les zones industrielles et artisanales, définit:
 - la répartition des affectations;
 - 40% activités artisanales;
 - 25% activités hightech, biotech;
 - 35% activités administratives et commerciales;
 - le maintien des activités sur le site durant la durée du chantier;
 - le montant des loyers compris entre 180 francs et 200 francs par m² pour les activités artisanales.
2. Le courrier de la Ville de Genève, du 14 mars 2011, à M. Patrick Pillet, mandataire, indique des répartitions et prix identiques.
3. Le courrier du promoteur SOBOSS SA et CHI Développement SA, du 25 août 2011, confirme leur accord sur les répartitions des activités et les prix.

4. Le préavis de la Ville de Genève, du 25 octobre 2011, reprend les mêmes chiffres.

La DP 18110, comportant 19 000 m² SBP artisanale, a été autorisée par le Département des constructions et technologie de l'information (DCTI) le 8 décembre 2011. Elle fait l'objet d'un recours toujours en suspens.

Les conditions de l'autorisation de construire reprennent les préavis de la FTI et de la Ville (cf. annexe 5).

La parcelle a été vendue en 2012. Le nouveau propriétaire, Swisssanto, a rencontré M. Rémy Pagani en date du 31 octobre 2012. A cette occasion, celui-ci a confirmé la volonté de la Ville d'en rester aux accords passés avec les précédents promoteurs. Swisssanto a accepté ces conditions.

S'agissant du relogement des locataires actuels, le 15 novembre 2012, M. Rémy Pagani a rencontré l'Association 110 rue de Lyon composée d'une vingtaine de PME.

M. Pagani a rappelé, à cette occasion, l'engagement de principe exprimé par le propriétaire, Swisssanto, de reloger les locataires. Il a, par ailleurs, assuré du soutien de la Ville de Genève dans les négociations des entreprises avec leur bailleur tout en soulignant la distinction à opérer entre les activités conformes à la zone industrielle et artisanale pour lesquelles la Ville était prête à s'engager et celles, tertiaires, incompatibles avec la zone d'affectation.

En ce qui concerne les emplois économiquement fragiles, on constate que la Ville de Genève, à l'image de la plupart des villes suisses, a perdu beaucoup de ses emplois industriels au profit des emplois de services. Ainsi, en 2008, 93% des emplois appartenaient au secteur tertiaire contre seulement 6% au secteur secondaire. Cependant, la Ville dispose encore d'une surface totale de 37 hectares, ce qui représente 23% de toutes les surfaces industrielles et artisanales du canton.

Le plan directeur communal fixe comme objectif le maintien de l'offre de surfaces industrielles et artisanales. Il est en effet essentiel de maintenir en ville des surfaces pour des emplois économiquement fragiles mais socialement utiles en participant pleinement à la mixité économique et sociale.

Le territoire municipal compte quatre zones industrielles et artisanales et, à l'exception de Rosemont pour laquelle une mutation vers plus de mixité est prévue compte tenu de sa situation centrale à proximité de la gare des Eaux-Vives, elles seront maintenues voire, dans certains cas, renforcées.

Il est ainsi prévu, à terme, de créer des conditions pour améliorer et renforcer ce type d'activités, par exemple à la ZIA Châtelaine qui a fait l'objet de projet de densification pour créer un écopôle et augmenter l'offre de surfaces artisanales.

Ce projet validé par le Conseil municipal (PR-886 votée le 25 juin 2012), permettrait de maintenir les activités artisanales et industrielles existantes et pouvoir reloger certains artisans.

S'agissant des activités artisanales et industrielles situées en dehors de la zone industrielle et artisanale, la Ville de Genève favorise leur maintien par une application stricte de l'article 10 du RPUS en rendant obligatoire la compensation d'au moins la moitié des surfaces artisanale ou industrielles perdues lors des opérations urbanistiques.

Enfin, la Ville, en tant que propriétaire, maintient des prix de location bas (en moyenne 160 francs par m², garantissant ainsi l'accès à des activités au rendement limité.

Au vu de ce qui précède, le Conseil administratif estime que les engagements formalisés dans le cadre de la DP 18110 répondent aux préoccupations de la présente résolution. Par ailleurs, le Conseil administratif s'engage à poursuivre les actions engagées dans ce sens et à surveiller le suivi et la bonne application des dispositions.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le maire:
Rémy Pagani

- Annexes*
1. Préavis de la FTI du 15 juin 2011
 2. Courrier de la Ville de Genève, du 14 mars 2011
 3. Courrier de SOBOSS SA et CHI Développement SA, du 25 août 2011
 4. Le préavis de la Ville de Genève du 25 octobre 2011
 5. Autorisation délivrée le 8 décembre 2011 par le DCTI

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DE L'URBANISME - DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

DOSSIER N° DP 18110 - 4

REQUERANT

CHI DEVELOPPEMENT SA
M. RUTTIMANN
p.a. R&R Avocats

Rue Neuve du Molard 5
Case postale 3583

1221 Genève 3

MANDATAIRE

Monsieur P. BEZOS
Architecte pour
TANGE ASSOCIATES et
FAVRE & GUTH SA

25, route des Acacias

1211 Genève 26

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

SOBOSS S.A. LUXEMBOURG

PARCELLE

2218, 2219

FEUILLE

33, 50

COMMUNE

Genève-Petit-Saconnex

ADRESSE DE L'OBJET

110, rue de Lyon

DESCRIPTION DE L'OBJET

construction d'un ensemble multi-activités - dépôts -
parking de 300 places dont 10 en surface

PREAVIS FTI

FAVORABLE

La FTI est favorable à cette demande préalable de construction d'un ensemble multi-activités-dépôts-parking de 300 places dont 10 en surface, sise sur les parcelles 23:2218 et 23:2219, propriété de Soboss SA Luxembourg.

Avec un indice d'utilisation de 2.8, ce projet met à disposition près de 48'000m² de surfaces brutes de plancher d'activités dont plus de 19'000 m² de surfaces affectées à des activités artisanales soit 40% des surfaces totales.

La FTI prend note des modifications apportées à la précédente demande préalable, à savoir la suppression de places de stationnement et la création de dépôts et de quais de chargement en sous sol, répondant, en partie, aux besoins des artisans.

Cependant les remarques suivantes demeurent valables :

Sur les affectations des surfaces

- En accord avec la Ville de Genève (cf courrier de la Ville de Genève du 14.03.2011), la FTI souhaite que les ratios suivants des affectations soient respectés dans les futurs bâtiments:
 - 40 % pour les activités artisanales,
 - 25 % pour les activités hightech, biotech et cleantech
 - 35 % pour les activités dites "libres" (administratives et commerciales).

Sur le relogement des entreprises

- Elle souhaite être informée quant à la faisabilité du maintien des activités sur le site durant toute la durée du chantier.
- Elle souhaite également qu'une certaine priorité soit accordée au relogement des activités des entreprises du PAV.

Sur les loyers

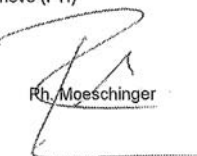
- Le montant des prix des surfaces disponibles à la location devront être compris entre CHF 180.- et 200.- / m2 pour les activités artisanales.
- Pour la gestion des surfaces dévolues aux activités artisanales, une orientation de type coopérative pourrait être envisagée pour une meilleure garantie des prix.

D'autre part, les points suivants peuvent être approfondis :

- Malgré la création de quais de chargement et de dépôts au 1^{er} et 2^{ème} sous sol, la réflexion sur la prise en compte des besoins spécifiques des artisans dans le projet devra être poursuivie.
- La FTI souhaite que le projet respecte l'article 5 de l'Ordonnance relative à la loi sur le travail (OLT4) afin que les **hauteurs libres** répondent réellement aux besoins des artisans et industriels et permettent une plus grande flexibilité d'utilisation des futurs locaux.

Carouge, le 15 juin 2011
Fondation pour les terrains industriels
de Genève (FTI)

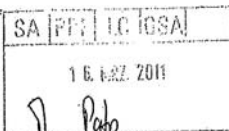

L. Tobler


Rh. Moeschinger

Annexe : ment.

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



Monsieur
Patrick Pilet
5, chemin de Paris
1233 Bernex

VILLE DE
GENÈVE

Genève, le 14 mars 2011

Objet

110-144 rue de Lyon – DP 18'110

Monsieur,

Pour faire suite à nos courriers et entretiens relatifs aux affectations des surfaces de plancher du projet de construction cité en titre, j'ai l'avantage de vous confirmer mon accord sur les ratios que vous avez proposés lors de notre dernier entretien du 20 janvier 2011, soit :

- affectation artisanale - loyer maximum 200.-/m2/ah	40 %
- affectation type high tech	25 %
- libre (bureaux, commerces)	35 %

Il s'avère en effet que votre proposition est en bonne correspondance avec les ratios que la Ville a acceptés ou négociés dans des situations comparables et ne constituerait donc pas un précédent.

Je souhaite que ces lignes permettent à votre mandant de poursuivre la mise au point de cet important projet et de répondre aux autres points formulés par le préavis de la Ville de Genève en date du 28 juin 2010.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma parfaite considération.

Rémy Paganl

CHI DEVELOPPEMENT SA
c/o R&R AVOCATS
5, rue Neuve-du-Molard
1204 Genève

DCTI
Direction des autorisations de construire
5, rue David Dufour
1205 Genève

Genève, le 25 août 2011

Concerne : **Dossier DP 18110**

Construction d'un ensemble multi-activités – dépôts – parking de 300 places
dont 10 en surface
Parcelles 2218, 2219 / rue de Lyon 110 / Genève-Petit-Saconnex

Vu le dossier cité en marge ;

Vu la demande de compléments de la Ville de Genève du 29 juin 2011 ;

CHI DEVELOPPEMENT SA (Genève), agissant en qualité de requérant et SOBOSS SA
(Luxembourg), agissant en qualité de propriétaire ;

(i) S'engagent à respecter les affectations suivantes :

Affectation	Pourcentage	Loyer/m2/an
artisanat	40%	CHF 200.- max.
type high-tech	25%	libre
libre (bureaux, commerces)	35%	libre

(ii) Donnent leur accord de principe avec l'établissement de cessions et/ou servitudes en relation avec le développement du quartier. Il est toutefois proposé que ces questions soient traitées dans le cadre de la requête en autorisation définitive.


CHI DEVELOPPEMENT SA


SOBOSS SA

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DE L'URBANISME - DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT

CHI DEVELOPEMENT SA
M. RUTTIMANN
p.a. R&R Avocats

Rue Neuve du Molard 5
Case postale 3583

1221 Genève 3

MANDATAIRE

Monsieur P. BEZOS
Architecte pour
TANGE ASSOCIATES et
FAVRE & GUTH SA

25, route des Acacias

1211 Genève 26

35.01 20 4
DOSSIER N° DP 18110 - 4

PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELLE

SOBOSS S.A. LUXEMBOURG

PARCELLE

2218, 2219

FEUILLE

33, 50

COMMUNE

Genève-Petit-Saconnex

ADRESSE DE L'OBJET

110, rue de Lyon

DESCRIPTION DE L'OBJET

construction d'un ensemble multi-activités - dépôts -
parking de 300 places dont 10 en surface

PRÉAVIS COMMUNE(S)

FAVORABLE
sous conditions

Le complément déposé répond aux préavis de la Ville du 28 juin 2010 et du 29 juin 2011. La Ville de Genève prend acte de l'engagement pris par les mandataires le 25 août 2011 de respecter les affectations prévues par l'accord du 14 mars 2011 soit :

- 40 % d'affectation artisanale avec loyer maximum 200/m2/an ;
- 25 % d'affectation de type high tech à loyer libre ;
- 35 % d'affectation libre (bureaux, commerces).

La Ville demande qu'en plus de l'inscription de cette répartition sur les plans qui seront visés « ne varietur » elle soit formellement inscrite comme condition à l'autorisation de construire.

Elle signale par ailleurs que l'élaboration de la requête en autorisation définitive devra faire l'objet d'une coordination étroite avec les services de la Ville, notamment le service de l'aménagement et de la mobilité (tel 022/418.20.70) et l'Unité opérations foncières (tel 022/418.20.49) particulièrement en ce qui a trait à :

- l'accès depuis la route des Franchises qui fait l'objet d'un projet de réaménagement ;
- l'établissement des assiettes des cessions mentionnées dans la présente requête et leur aménagement ;
- l'inscription des servitudes de passage public pour lesquelles les requérants ont donné leur accord de principe.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseiller administratif



Rémy Pagani
Rémy Pagani

2 5 OCT. 2011

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DE L'URBANISME - DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

AUTORISATION DE CONSTRUIRE

REQUERANT

CHI DEVELOPPEMENT SA
M. RUTTIMANN
p.a. R&R Avocats

Rue Neuve du Molard 5
Case postale 3593

1221 Genève 3

MANDATAIRE

Monsieur P. BEZOS
Architecte pour
TANGE ASSOCIATES et
FAVRE & GUTH SA

25, route des Acacias

1211 Genève 26

DOSSIER N° DP 18110 - 4

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE
SOBOSS S.A. LUXEMBOURG

PARCELLE

2218, 2219

FEUILLE

33, 50

COMMUNE

Genève-Petit-Saconnex

ADRESSE DE L'OBJET

110, rue de Lyon

DESCRIPTION DE L'OBJET

construction d'un ensemble multi-activités - dépôts -
parking de 300 places dont 10 en surface

N/Réf. 2.vh

Vu le projet n° 8 reçu le 15 septembre 2011; l'autorisation de démolir n° 6'453 délivrée ce jour par le département; le courrier du propriétaire du 25 août 2011;

Vu la requête précitée, le département accorde l'autorisation préalable sollicitée, portant sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet rappelé en titre (art. 5 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988).

La présente autorisation préalable est délivrée aux conditions suivantes :

1. Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les voies de recours prévues par la loi.
2. Demeure réservé l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier, à teneur de la législation fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations présentement autorisées.
3. Toutes les dispositions de la loi, du 14 avril 1988, sur les constructions et les installations diverses et de son règlement d'application du 27 février 1978 doivent être observées.
4. Observer les directives contenues dans les préavis mentionnés ci-dessous:
 - Service de l'énergie - ScanE - du 22 août 2008;
 - Fondation pour les terrains industriels de Genève du 15 juin 2011;
 - Commission d'architecture du 18 mai 2010;
 - Police du Feu du 20 mai 2011;
 - Service d'étude de l'impact sur l'environnement du 28 juin 2010;
 - Service de géologie, sols et déchets du 19 janvier 2010;

- Direction générale de la nature et du paysage du 1^{er} février 2010;
- Service de la planification de l'eau du 10 février 2010;
- X • Ville de Genève du 25 octobre 2011.

NB : L'attention du requérant est attirée sur le fait que l'exportation de déchets de chantier et des matériaux d'excavation est soumise à des conditions d'autorisations particulières. Hotline déchets de chantier du GESDEC : 022 646 70 80.

No bordereau(x) annexe(s): 10 + 2 jeux de plans

Nous attirons votre attention sur le fait que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance, adresse : 4, rue Ami-Lullin, case postale 3886, 1211 Genève 3, dans un délai de 30 jours conformément à l'article 62 et sous réserve de l'article 63 de la loi sur la procédure administrative. La validité de la présente autorisation est de deux ans à dater de la publication dans la Feuille d'Avis Officielle, sous réserve de l'article 4 alinéa 5 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Par ailleurs, l'autorisation est susceptible d'être prolongée si la demande en est faite auprès de la police des constructions un mois au moins avant l'échéance de l'autorisation (cf. art. 4 al. 7 LCI).

Genève, le 8 décembre 2011

DIRECTION DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE
Chef de région

Alessandro CALABRESE

