

20 avril 2011

Proposition du Conseil administratif du 20 avril 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 420 000 francs destiné à l'étude d'une image directrice de la zone industrielle des Charmilles (ZIC) et au projet de création d'un Ecopôle, situé au 43 de l'avenue de Châtelaine, sur la parcelle N° 3121, feuille 48 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

En date du 17 février 2010, votre Conseil votait un crédit de 10 000 000 de francs destiné à financer le capital de dotation de la Fondation communale pour le développement des emplois et du tissu économique en ville de Genève (Fon-detec).

Parmi les projets de la Fondetec figure en bonne place la réalisation d'un incubateur et pépinière d'entreprises, en partenariat avec la Chambre de l'économie sociale et solidaire (APRÈS-GE).

Ce projet, baptisé «Ecopôle», a fait l'objet d'une étude de faisabilité qui suggère un programme répondant aux besoins des entreprises en démarrage, dans un cadre innovant et inédit, permettant également d'accueillir des entreprises confirmées. Ce projet, dans la mesure où il vise à générer de nouvelles activités économiques en ville de Genève, s'inscrit pleinement dans l'optique du renouvellement durable du centre-ville, tels qu'il est défini dans le plan directeur communal, approuvé par le Conseil municipal, puis par le Conseil d'Etat en octobre 2009.

Sur la base de cette étude de faisabilité, notre Conseil a décidé, en mai 2009, de prévoir l'implantation de l'Ecopôle dans la zone industrielle de Châtelaine (ZIC). En effet, la ZIC est la seule zone industrielle appartenant à la Ville qui se situe sur le territoire municipal. Avec plus de 22 800 m², cette parcelle offre d'excellentes conditions pour accueillir un Ecopôle d'environ 5000 m² de surface de plancher.

La nécessité de lier le projet Ecopôle au devenir de ce site a conduit notre Conseil à affecter une somme de 300 000 francs, prise sur une ligne budgétaire de la proposition PR-495 destinée aux études diverses du patrimoine administratif, au démarrage rapide de l'étude d'une image directrice de la ZIC, dans laquelle s'insérera l'Ecopôle.

Les urbanistes et architectes qui ont été mandatés à cet effet, à la suite d'un appel d'offres public, sont actuellement occupés à l'étude de l'image directrice et ils enchaîneront avec celle portant plus précisément sur l'Ecopôle.

Exposé des motifs

Situation de l'économie genevoise

En cinquante ans, l'économie genevoise s'est fortement spécialisée dans les activités tertiaires. Selon les derniers chiffres de l'OCSAT, le secteur tertiaire représente 235 700 emplois sur un total de 277 200, sans compter le domaine international public et l'économie domestique. Le secteur secondaire, quant à lui, ne représente plus que 42 000 emplois dans le canton, pour la grande majorité dans les branches de l'horlogerie et de la chimie.

En ville de Genève, cette tertiarisation s'est particulièrement fait ressentir. Entre 1995 et 2001, notre commune a perdu environ 4000 emplois secondaires¹, compensés par un gain supérieur d'emplois tertiaires, principalement autour d'activités à forte valeur ajoutée, comme la finance, les assurances, le négoce international et le commerce de luxe.

Ces activités «à forte valeur ajoutée» attirent des capitaux du monde entier, génèrent de nouveaux emplois et pèsent lourd en matière de rentrées fiscales, mais leur implantation massive a aussi pour conséquences:

- une forte dépendance de notre économie aux incertitudes de la conjoncture internationale;
- une explosion du prix au mètre carré et une pénurie des surfaces artisanales et industrielles disponibles, rendant ainsi le développement d'activités économiques d'intérêt local de plus en plus difficile;
- un décalage entre les activités créées, essentiellement tournées vers l'international et une clientèle fortunée, et les besoins de la population genevoise et des entreprises locales, qui ne sont pas pleinement satisfaits;
- une création d'emplois inadaptés à la réalité du marché du travail local et à la progression de la formation professionnelle des personnes qui les occupent.

Dans un contexte de «monoculture des activités économiques» et de taux de chômage important, le maintien d'une économie diversifiée, tournée vers la satisfaction des besoins locaux (des personnes, des entreprises, du marché du travail), constitue donc un enjeu de taille pour notre commune.

Genève, faut-il le rappeler, s'est construite grâce à la diversité de son tissu économique: une tradition horlogère centenaire, une expertise mondialement reconnue dans l'industrie des arômes et des parfums, une capacité d'innovation forte dans les domaines de l'enseignement, du social et de la culture, une viticulture et une agriculture maraîchère de qualité, etc.

Si en trente ans la part des emplois dans les multinationales a presque quadruplé, il n'en reste pas moins que 50% de l'emploi privé se trouve dans les PME

¹ Source: plan directeur communal, p. 14.

et que 84% du tissu économique est composé d'entreprises de moins de 10 personnes. Le commerce de détail représente actuellement plus de 20 000 emplois et la construction environ 15 000.

Enfin, et on l'oublie souvent, Genève est également forte d'un maillage associatif dense, qui fournit des biens et des services à forte utilité sociale et participe pleinement au développement économique de notre commune et de notre canton. Selon l'étude statistique menée en 2010 par la Chambre de l'économie sociale et solidaire (APRES-GE), l'économie sociale et solidaire (ESS) représente potentiellement 10% des emplois du territoire genevois, soit le même pourcentage d'emplois que l'on attribue aux organisations internationales et aux organisations non gouvernementales.

Ces quelques constats justifient donc pleinement que notre commune utilise les moyens qui sont à sa disposition pour stimuler la création d'activités industrielles et artisanales sur son territoire; pour garder un tissu commercial dynamique dans ses quartiers et pour soutenir la création et le développement d'activités économiques orientées vers la satisfaction des besoins locaux.

Dispositif cantonal d'aide à la création d'entreprises

A Genève, la «promotion économique» relève principalement des compétences du Canton, qui utilise un dispositif important pour favoriser l'implantation d'entreprises étrangères et le développement de plateformes sectorielles (cluster), ainsi que de pôles d'excellence dans des domaines à très haute valeur ajoutée (nouvelles technologies, sciences de la vie).

A ce jour, il existe 28 organismes, publics et privés, qui apportent des aides aux entreprises, sous différentes formes (informations, accompagnement et coaching, financement, hébergement). Leurs actions sont coordonnées au sein du réseau REMINNO, animé par le Service de la promotion économique de Genève (SPEG). Parmi ces organismes, deux sont liés à la Ville de Genève, la Fondetec et Essaim, incubateur de la Chambre de l'économie sociale et solidaire, lancé à titre «pilote» en 2009.

Si l'offre existante en matière d'aide à la création d'entreprises est importante et diversifiée, il ressort néanmoins de l'étude de faisabilité réalisée dans le cadre du projet Ecopôle qu'elle reste lacunaire sur plusieurs plans:

- offre insuffisante de surfaces d'activités et de locaux dédiés spécifiquement aux entreprises en démarrage «hors haute technologie» et adaptés à leurs besoins;
- lieu d'accompagnement et d'hébergement approprié aux structures de l'ESS et aux indépendant-e-s inexistant à Genève;
- absence de dispositifs favorisant la mutualisation et l'échange entre les petites et moyennes entreprises de l'économie privée classique et les structures de

l'économie sociale et solidaire, d'une part, et d'autre part, entre des entreprises confirmées et des entreprises en démarrage.

En fonction de ces constats, la Direction du département des finances et du logement a décidé de soutenir le projet Ecopôle, développé par la Fondetec et APRES-GE autour des objectifs suivants:

- créer un lieu d'accueil, d'accompagnement et d'hébergement d'entreprises en démarrage, tout secteur confondu, hors «haute technologie» et avec l'ESS;
- innover par un lieu qui propose des services complets, un référentiel social et durable exigeant, des publics mixtes et des synergies inédites;
- donner à la Ville de Genève un véritable outil de promotion économique municipale, qui renforce les activités de la Fondetec et s'inscrit dans la continuité du projet Essaim, premier incubateur de l'ESS.

Tel qu'il est défini dans le programme, ce projet enrichit et renforce le dispositif cantonal de soutien à la création d'entreprises.

Programme

L'étude de l'image directrice en cours permettra de déterminer si la création de l'Ecopôle prendra place dans un ou plusieurs bâtiments existants, à réaménager et à rénover selon les normes en vigueur, ou dans un édifice neuf, à construire de toutes pièces sur une portion de terrain libre ou après démolition de bâtiments existants.

La réalisation prévue permettra de répondre au mieux à un programme échaudé sur deux idées fondamentales:

- celle d'une mixité fonctionnelle entre l'économie classique et l'ESS, incarnée par la présence des services de la Fondetec et de la Chambre de l'ESS mais également par le besoin d'espaces communs favorisant l'échange et la mutualisation;
- celle des «grands-frères», soit le défi de mettre en lien des entreprises confirmées et des entreprises en démarrage, dans une dynamique win-win: les entreprises confirmées ont accès à des locaux et bénéficient des services communs de l'Ecopôle et, en échange, elles transmettent leur expérience aux jeunes pousses.

Le futur bâtiment de l'Ecopôle des Charmilles se devra de combiner transparence visuelle, confidentialité sonore, efficience dans l'utilisation des espaces. Il favorisera la créativité, les rencontres et les interactions, les échanges et les mutualisations, et la convivialité, et devra bien sûr être exemplaire sur le plan social et environnemental.

Son organisation spatiale sera au service de la vision, structurant les relations et favorisant les coopérations, au-delà des demandes et des attentes des entrepreneurs-euses. Il comportera pour ce faire un maximum de locaux communs, limitera les espaces privatifs et les espaces cachés. Il cloisonnera au minimum les espaces.

Les salles de réunion seront de taille variable, petites pour des séances de deux à huit personnes, moyennes pour des séances de 10 à 20 personnes et grandes pour accueillir 50 personnes.

Les modules qui accueilleront les entreprises seront également de taille variable, soit 15 à 20 m² pour les petites et 30 à 50 m² pour les moyennes. De plus, un espace ouvert sera nécessaire pour abriter des bureaux uniques, selon le concept du «co-working».

La convivialité et les échanges seront favorisés par des espaces communs attractifs. Parmi ceux-ci, un café-caféteria-restaurant qui permettra à la fois les rencontres et le travail isolé, un espace central, type place du village, lieu ouvert qui favorisera les rencontres et, enfin, un espace plus privatif, pour le repos, la détente et le travail, type lounge.

L'ensemble de ces locaux représentera une surface utile de quelque 3800 m², pour une surface de plancher d'environ 5200 m².

Innovations de l'Ecopôle

L'Ecopôle de la ZIC a pour ambition d'être le premier lieu à vocation économique intégrant les principes du développement durable dans son fonctionnement, mais également dans ses critères d'aide aux entreprises en démarrage.

L'hébergement d'entreprises déjà bien implantées dans un but de «mentorat» auprès des jeunes entreprises en démarrage constitue également l'une des innovations importantes de l'Ecopôle.

L'offre de services communs de qualité, comme des salles de réunion de toutes tailles, une cafétéria, des espaces techniques et de stockage, etc., est la deuxième innovation proposée par l'Ecopôle afin de rompre l'isolement de celles et ceux qui démarrent, mais également dans un dessein de rationalisation de l'espace disponible.

Forme juridique et fonctionnement

Les questions de la forme juridique et du fonctionnement de l'Ecopôle sont actuellement en cours de réflexion. Plusieurs formes juridiques et modèles de fonctionnement ont été envisagés et d'autres doivent encore l'être, de manière à

trouver la formule la plus adéquate à l'Ecopôle en vue d'un déploiement maximal, propre à garantir l'efficacité, l'efficience et la bonne gouvernance de la structure

Estimation sommaire du coût de l'opération

Le montant total du cas d'une opération de construction d'un bâtiment neuf est estimé à 22 000 000 de francs

Coût de l'étude

Le coût total inclut l'étude de l'image directrice, les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de la phase d'appels d'offres, selon la répartition suivante:

CFC	Fr.	Fr.	Fr.
1 <u>Travaux préparatoires</u>			30 000
10 Relevés, études géotechniques		30 000	
2 <u>Bâtiment</u>			1 520 000
29 Honoraires		1 520 000	
architectes (y-c image directrice)	900 000		
ingénieurs civils	270 000		
ingénieurs CVSE	250 000		
ingénieurs spécialisés	100 000		
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>			40 000
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents		40 000	
Coût total du crédit d'étude HT			1 590 000
Taxe sur la valeur ajoutée (8%) appliquée sur les CFC 2 à 5		127 200	
admis à			130 000
Total TTC			1 720 000
A déduire			
Crédit de préétude PR-495 voté le 20 mars 2007 (part de la ligne budgétaire 112.000.01 attribuée par le Conseil administratif le 26 août 2009)			300 000
Total TTC du crédit demandé			<u>1 420 000</u>

Référence au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022

Cet objet ne figure pas au 6^e plan financier d'investissement 2011-2022.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le Service d'architecture.

Le bénéficiaire est la Direction du département des finances et du logement.

Régime foncier

L'Ecopôle est situé sur la parcelle N° 3121, feuille 48, du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex. Cette parcelle est propriété de la Ville de Genève.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 420 000 francs destiné à l'étude d'une image directrice de la zone industrielle des Charmilles (ZIC) et au projet de création d'un Ecopôle, situé au 43 de l'avenue de Châtelaine, sur la parcelle N° 3121, feuille 48 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 420 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.

Annexe: plan de situation

