

2 février 2012

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la 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.

Rapport de M. Stefan Kristensen.

La proposition PR-886 a été mise à l'ordre du jour du Conseil municipal lors de sa séance plénière du 17 mai 2011 et renvoyée en commission de l'aménagement et de l'environnement à cette occasion. La commission l'a étudiée durant ses séances des 20 et 29 septembre, 4 octobre et 29 novembre 2011, ainsi que du 24 janvier 2012. Le rapporteur remercie chaleureusement le procès-verbaliste, M. Özcan Yılmaz, pour sa collaboration irréprochable.

Introduction

La Fondation communale pour le développement des emplois et du tissu économique en Ville de Genève (Fondetec) a été récemment dotée d'un capital complémentaire de 10 millions de francs par une décision du Conseil municipal il y a environ deux ans. La Fondetec collabore dans le cadre de son action avec la Chambre de l'économie sociale et solidaire APRES-GE, notamment en vue de créer un incubateur et une pépinière d'entreprises. 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, le Conseil administratif 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 et 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.

Dans sa description du contexte de l'économie genevoise, le Conseil administratif attire l'attention du Conseil municipal sur les points suivants:

- en premier lieu, il faut reconnaître une prépondérance massive des emplois du secteur tertiaire, qui représente selon l'Office cantonal de la statistique 235 700 emplois sur un total de 277 200. Cette prépondérance s'est fortement accentuée depuis la fin du XX^e siècle, notamment par la création d'environ 4000 emplois à forte valeur ajoutée dans les secteurs tels que la finance, les assurances, le négoce international et le commerce de luxe;
- en second lieu, ces activités sont précieuses quant aux revenus fiscaux qu'elles engendrent, mais elle comportent aussi des conséquences néfastes, à savoir une forte dépendance de notre économie aux incertitudes de la conjoncture internationale, une forte augmentation du prix au mètre carré et une pénurie des surfaces artisanales et industrielles disponibles, 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, et 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;
- en troisième lieu, plus de 50% de l'emploi privé se trouve dans les PME et 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, notre ville est également forte d'un maillage associatif dense, qui fournit des biens et des services à forte utilité sociale et participe ainsi au développement économique de notre commune et de notre canton.

Dans ce contexte, et tenant compte du taux de chômage qui demeure à un niveau inquiétant, le Conseil administratif considère que le maintien et le développement 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.

Ces quelques constats justifient aux yeux du Conseil administratif 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.

Par ailleurs, dans la préparation du projet d'Écopôle, le Conseil administratif a tenu compte des dispositifs existants à la création d'entreprises à Genève, qui relève pour l'essentiel de la responsabilité du Canton. A ce jour, il existe 28 organismes, publics et privés, actifs de différentes façons dans ce domaine. Leurs actions sont cordonnées au sein du réseau REMINNO, animé par le Service de la promotion économique de Genève. 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.

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 peut être complétée sur plusieurs plans, notamment par la création de surfaces dédiées spécifiquement aux entreprises en démarrage «hors haute technologie» et adaptées à leurs besoins, de lieux d'accompagnement et d'hébergement appropriés aux structures de l'ESS et aux indépendant-e-s, et de dispositifs favorisant la mutualisation et l'échange entre les PME de l'économie privée classique et les structures de l'économie sociale et solidaire, et 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, tous secteurs confondus, hors «haute technologie» et avec l'ESS; proposer 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.

L'objet proposé

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, et celle des «grands frères», soit le défi de mettre en lien des entreprises confirmées et des entreprises en démarrage, dans une dynamique gagnant-gagnant: 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 cachés.

Les salles de réunion seront de taille variable, petites pour des séances de 2 à 8 personnes, moyennes pour des séances de 10 à 20 personnes et grandes pour 50 personnes. Les modules qui accueilleront les entreprises seront également de taille variable, soit 15 à 20 m² pour les petites et de 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.

Auditions de la commission

Lors de l'examen de la proposition PR-886, la commission a effectué un certain nombre d'auditions:

Le 20 septembre 2011, M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, accompagnée de M. Antonio Leonelli, architecte au Service d'architecture, présente la proposition en insistant notamment sur le fait que le crédit en question porte sur un bâtiment dans le cadre d'une planification à long terme visant à mieux valoriser les espaces de la zone industrielle des Charmilles. Ce bâtiment accueillera un Ecopôle, dispositif au service de la création d'entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS). La conception de l'image directrice pour toute la zone cherche à concilier la préservation de certains objets d'intérêt patrimonial avec l'aménagement d'espaces utiles à l'activité économique.

Le 27 septembre 2011, la commission auditionne le magistrat, M. Rémi Pagani. Les questions des commissaires portent principalement sur le type d'activités économiques prévues, sur le degré de mixité de ces activités, sur les critères d'attribution des locaux dans le bâtiment fini et sur le destin des bâtiments montrant un intérêt patrimonial. M. Pagani répond sur ces points que le sens du crédit d'étude soumis au Conseil municipal est justement de clarifier ces points. Il insiste cependant sur le risque inhérent à la mixité des activités secondaires et tertiaires, dans la mesure où cela tend à renchérir les loyers pour les premiers et

donc à rendre les conditions trop difficiles pour l'industrie et l'artisanat sur le territoire de la Ville.

Le 4 octobre 2011, la commission entend M^{me} Chiara Barberis, collaboratrice scientifique, et M. Hervé Pichelin, délégué au développement durable, M^{me} Anne-Marie Gisler et M. Jérôme Favoulet, respectivement présidente et directeur de la Fondetec, ainsi que MM. Thierry Pellet et Christophe Dunand, de la Chambre de l'économie sociale et solidaire. Ils insistent spécialement sur le rôle de la ZIC dans le maintien de la diversité du tissu économique local. L'Ecopôle propose une innovation dans la mesure où il réunira dans le même espace des services de financement, de conseils, de formation et de mutualisation pour les entreprises en démarrage. Ils insistent également sur la complémentarité de la Fondetec et APRES-GE. Les questions des commissaires portent pour l'essentiel sur les prix de location prévus par mètre carré, sur les conditions d'attribution des locaux et sur le fonctionnement du système des entreprises «grands-frères».

Par ailleurs, la présence des représentants de la Chambre de l'ESS permet aux commissaires de faire mieux connaissance de ce type d'activité économique. Les entreprises qui adhèrent aux valeurs de l'ESS s'engagent sur des aspects sociaux, environnementaux et concernant les rapports de genre¹. Ils soulignent avec les responsables de la Fondetec la complémentarité des approches de leurs structures et l'intérêt du projet commun d'Ecopôle. En effet, une étude menée récemment par la Fondetec montre que les petites entreprises locales rencontrent surtout deux difficultés: le financement et l'espace. La Fondetec offre des solutions de financement et l'Ecopôle est un début de réponse quant aux locaux.

Le même soir, la commission a entendu les responsables de la promotion économique du Canton, M^{me} Delphine Perella-Gabus et M. Campiche. Ils soulignent l'importance des loyers pratiqués dans des espaces tels que l'Ecopôle afin d'éviter une distorsion de concurrence. Ils signalent également la complexité du choix des entreprises appelées à occuper les locaux et/ou à épauler les entreprises en démarrage. La discussion porte ensuite sur le bon diagnostic à donner sur la santé de l'économie genevoise et notamment sur sa diversité. Les auditionnés sont en désaccord sur l'expression du Conseil administratif parlant de «monoculture» des activités économiques, mais insistent sur le soutien du Canton à toute initiative visant à soutenir la création d'emplois.

Plusieurs commissaires, notamment de droite, expriment lors de cette séance des réserves quant à la notion même d'économie sociale et solidaire ainsi que sur le modèle financier de l'Ecopôle, à savoir sur la possibilité de trouver un dispositif qui soit à la fois intéressant pour les entreprises (donc des loyers pas trop élevés) et qui n'introduise pas de distorsion de concurrence (donc des loyers pas trop bas).

¹ La charte de l'ESS est disponible à l'adresse suivante: <<http://www.apres-ge.ch/node/32136>>.

Le 29 novembre 2011, c'est M^{me} Sandrine Salerno que la commission a accueillie. Elle n'avait pas pu venir le 4 octobre suscitant une certaine frustration dans la commission. M^{me} Salerno consacre le premier temps de son audition à répondre aux questions posée lors de cette séance. Pour ce qui est de la distorsion de concurrence, elle souligne que l'étude de faisabilité du projet et la consultation de l'ensemble des partenaires ont montré que le projet s'insère dans le dispositif existant. Pour ce qui concerne la collaboration des acteurs de l'ESS et ceux de l'économie traditionnelle, elle répond que le tissu économique n'est pas cloisonné mais caractérisé par des formes différentes. Elle signale que les structures de l'ESS collaborent avec celles de l'économie traditionnelle et rappelle que les deux ont les mêmes difficultés: accès au financement, accès au marché, etc. Concernant les valeurs de l'ESS, elle propose de se référer à la charte de cette dernière dans le document remis à la commission. Pour ce qui est de la faisabilité, du fonctionnement et de la gouvernance du projet, elle fait remarquer que l'un des objectifs de la proposition PR-886 est précisément de clarifier ces points, puisqu'il s'agit d'un crédit d'étude. Elle explique que la centralité de la ZIC, la disponibilité des espaces, actuellement peu ou mal utilisés, la nécessité d'une meilleure utilisation de la seule ZI en propriété de la Ville, constituent des atouts du projet. En réponse à la question concernant le prix moyen et le modèle des grands frères, elle dit que le prix moyen est de 138 francs par m² et par an. En ce qui concerne le fonctionnement du modèle grands frères, elle propose de voir son fonctionnement chez FONGIT ou Ecllosion. En conclusion, elle nomme les objectifs suivants pour la Ville: création et maintien des activités et emplois en ville, stimulation des besoins d'un marché local et l'innovation des services.

La discussion porte à nouveau sur le coût du projet, notamment le chiffrage possible/impossible de l'investissement de la Ville pour chaque emploi créé, sur l'éventuelle rentabilité à long terme du projet, sur la définition de la catégorie d'activités «industrielles». M^{me} Salerno insiste sur les points ci-dessus, notamment sur la rentabilité des activités de l'ESS, sur la viabilité d'un incubateur situé sur le territoire de la Ville, et rappelle que le projet du Conseil administratif pour transformer et revaloriser le site de la ZIC figure dans le plan directeur cantonal actuellement en vigueur.

Enfin, avant de statuer sur la demande de crédit, le 24 janvier 2012, la commission a encore souhaité entendre M. Philippe Gaemperle, directeur de Genilem. Il présente les activités de Genilem centrées sur l'accompagnement d'entrepreneurs qui se risquent à une activité novatrice. Genilem ne privilégie pas un secteur d'activité en particulier et fonctionne à travers l'accompagnement de personnes porteuses d'un projet d'entreprise novateur. Genilem est un dispositif complémentaire par rapport à toutes les autres structures existantes, collabore avec elles, spécialement avec la Fondetec, et siège au sein de l'organe de coor-

dination, REMINNO. M. Gaemperle voit d'un bon œil le projet d'Ecopôle à la ZIC et juge qu'il émane d'une volonté de regrouper des forces et de créer des synergies. A la question d'un commissaire libéral-radical, il confirme la complémentarité des démarches des acteurs du projet et relativise l'importance du prix des loyers en soulignant celle, par contre, des échanges, des partages et des soutiens réciproques entre entrepreneurs. A l'interrogation d'une commissaire démocrate-chrétienne, M. Gaemperle confirme le soutien de Genilem à l'ESS, tout en remarquant que pour certains entrepreneurs le développement durable et l'écologie constituent une mode et qu'il est important que ces valeurs soient réellement intégrées de manière cohérente et durable dans leur *business plan*.

Délibération de la commission

L'accord sur l'opportunité de ce projet pour la zone industrielle des Charmilles est partagé par tous les commissaires, à l'exception du Mouvement citoyens genevois. Les réserves exprimées par le Parti libéral-radical, le Parti démocrate-chrétien et l'Union démocratique du centre quant aux loyers destinés à être pratiqués dans l'Ecopôle n'empêchent pas une approbation générale de la pertinence d'une telle affectation de la ZIC.

Amendement et vote

Le souci principal quant au coût de construction motive le Parti libéral-radical à proposer, par l'intermédiaire de M. Alexis Barbey, un amendement réduisant de 300 000 francs l'enveloppe du crédit d'étude à 1 120 000 francs.

Cet amendement, portant sur les articles 1 et 2 du projet de délibération, est accepté par 7 oui (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG) contre 4 non (3 S, 1 EàG) et 2 abstentions (Ve).

L'article 3 est accepté à l'unanimité.

La proposition, ainsi amendée, est ensuite acceptée par 11 oui (1 DC, 3 LR, 1 UDC, 3 PS, 1 EàG, 2 Ve) et 2 abstentions (MCG).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

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 1 120 000 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 1 120 000 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.