

Réponse du Conseil administratif à la motion du 19 janvier 2016 de M^{me} et MM. Eric Bertinat, Grégoire Carasso, Tobias Schnebli, Pascal Spuhler, Alfonso Gomez, Natacha Buffet-Desfayes et Lionel Ricou: «Zones industrielles et artisanales: état des lieux sérieux».

TEXTE DE LA MOTION

Considérant que:

- le plan directeur communal Genève 2020 (PDCom) fixe comme une de ses priorités «le maintien en ville des emplois économiquement fragiles mais socialement utiles»;
- l’objectif pour 2020 est ainsi de conserver les 368 000 m² encore existants de surfaces en zones industrielles et artisanales (ZIA);
- pour ce faire, la Ville a déclaré vouloir maintenir les activités artisanales et industrielles situées en dehors des ZIA par une application stricte de l’article 10 du règlement relatif aux plans d’utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS), qui rend obligatoire la compensation d’au moins la moitié des surfaces artisanales ou industrielles perdues lors d’opérations urbanistiques;
- s’agissant des activités en ZIA, M. Rémy Pagani a évoqué, dans sa réponse à la résolution R-170 sur le sort des artisans du site de l’ancienne usine Hispano-Suiza, la zone industrielle des Charmilles, qui fait l’objet d’un projet de densification pour créer un écopôle et augmenter l’offre de surfaces artisanales (voir proposition PR-886 pour l’étude d’une image directrice de la zone industrielle des Charmilles);
- dans la proposition PR-886 (p. 2), le Conseil administratif constatait qu’en cinquante ans, l’économie genevoise s’était fortement spécialisée dans les activités tertiaires, le secteur tertiaire représentant 235 700 emplois sur un total de 277 200, sans compter le domaine international public et l’économie domestique;
- en ville de Genève, cette tertiarisation se serait particulièrement fait ressentir puisque, entre 1995 et 2001, la Ville a perdu environ 4000 emplois secondaires, 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;
- le Conseil administratif expliquait encore que, 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), constituait un enjeu de taille pour notre commune;

- en outre, 50% de l'emploi privé se trouverait dans les petites et moyennes entreprises et que 84% du tissu économique serait composé d'entreprises de moins de dix personnes;
- enfin, Genève serait également forte d'un maillage associatif dense, qui fournit des biens et des services à forte utilité sociale;
- bien que la proposition PR-886 ait été acceptée par le Conseil municipal le 26 juin 2012, force est de constater que, à ce jour, la Ville de Genève ne compte que quatre ZIA, étant précisé que le secteur de Rosemont est voué à être déclassé en zone de développement 2 dans le cadre du projet CEVA, alors même que M. Rémy Pagani avait affirmé que la ZIA de Rosemont serait maintenue, voire renforcée;
- selon la fiche de l'indicateur 4.1 sur le suivi de la mise en œuvre du PDCom, nous aurions eu en 2013 un gain de 1000 m² de ZIA, alors que les quartiers des Charmilles, de Grand-Pré et de la Jonction ont perdu des surfaces avec notamment la fermeture d'Artamis et la démolition d'ateliers;
- en compensation, de nouvelles surfaces auraient été construites à Rosemont et Sécheron, alors même que le secteur de Rosemont sera déclassé;
- en outre, selon cette fiche indicateur, qui n'a pas été mise à jour depuis 2013, les pertes de surfaces en ZIA se situeraient entre 1000 et 3000 m² depuis 2009, sans autre précision;
- enfin, les surfaces vacantes ont diminué de 24%;
- pour les artisans du site de l'ancienne usine Hispano-Suiza, M. Rémy Pagani a assuré que l'intégralité des conditions fixées par la Fondation pour les terrains industriels de Genève et la Ville de Genève, dans le cadre de la demande préalable DP 18110 pour la construction d'un important complexe immobilier, seraient respectées, à savoir que la nouvelle construction serait affectée à raison de 40% à des activités artisanales, 25% à des activités biotech, 35% à des activités administratives et commerciales, et que les loyers seraient compris entre 180 et 200 francs;
- M. Rémy Pagani a affirmé le 20 février 2013 en séance plénière du Conseil municipal: «Nous avons aussi imposé le maintien des activités sur le site durant la durée du chantier, le montant des loyers futurs qui sera compris entre 180 et 200 francs le mètre carré pour les activités artisanales»;
- il a ajouté «J'ai rencontré les responsables de Swisscanto le 31 octobre 2012. A cette occasion, j'ai confirmé à ses représentants notre volonté d'en rester aux accords passés avec les promoteurs précédents. Les responsables de Swisscanto ont accepté nos conditions, bien qu'ils aient acheté le terrain pour 61 millions de francs. J'en ai été étonné, mais toujours est-il que leur plan financier tourne!»;

- en réalité, il s'est avéré que, les travaux n'ayant même pas débuté, le Tribunal des baux et loyers a condamné, sur requête de Swisscanto, tous les locataires à évacuer les lieux de leur personne et de leurs biens d'ici au 1^{er} mai 2014;
- concrètement, au 1^{er} décembre 2015, la Ville n'avait que neuf locaux commerciaux vacants à louer (un bureau, deux arcades, quatre dépôts, deux ateliers) et que la liste de l'intégralité des locaux commerciaux de la Ville n'a pas été mise à jour depuis le 31 mars 2008!;

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- le détail des activités artisanales et des ZIA perdues lors d'opérations urbanistiques depuis l'entrée en vigueur du PDCom 2020;
- un rapport précis sur la compensation effectuée et à prévoir au sens de l'article 10 RPUS;
- d'indiquer ce qu'il est advenu des anciens locataires du 110-112, rue de Lyon.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le monitoring du plan directeur communal (PDCom) analyse depuis neuf ans l'évolution des surfaces industrielles et artisanales selon les données fournies par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT).

L'indicateur montre que depuis 2010 ces surfaces sont globalement stables en ville, voire légèrement en hausse. En 2019, on compte 371 824 m² de surfaces industrielles et artisanales. C'est 4824 m² de plus qu'en 2010.

Les surfaces de locaux industriels et artisanaux situées en ville représentent 22% de celles du canton. Le taux de vacance de ces surfaces est très faible (seulement 1% des surfaces affectées à l'industrie et à l'artisanat).

Il convient de rappeler que pour des raisons de confidentialité des données, l'OCSTAT ne communique pas le détail opération par opération. L'observation sur le terrain montre cependant qu'avec l'arrivée du numérique et le développement des nouvelles technologies, ce secteur est en pleine mutation. Si des surfaces ont disparu à la gare des Eaux-Vives pour laisser place au nouveau quartier, d'autres surfaces en revanche ont été créées notamment dans la zone industrielle et artisanale de Sécheron et dans l'opération Quartet, rue de Lyon.

S'agissant de l'article 10 du règlement du plan d'utilisation du sol (PUS) fixant les «Règles applicables aux bâtiments artisanaux ou industriels», il convient tout d'abord de relever que son champ d'application, précisé par plusieurs cas de jurisprudence du Tribunal administratif, est très restrictif. Cet article ne peut en effet s'appliquer qu'aux bâtiments affectés principalement aux

activités industrielles ou artisanales. Les nombreux petits ateliers, situés dans les rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, n'entrent donc pas dans le cadre de l'application de l'article 10. Le Conseil administratif ne demande pas de compensation mais veille à ce que les dispositions de l'article 9 «Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers» soient appliquées.

Par ailleurs, la Ville, qui avait contesté la transformation d'un ancien atelier de mécanique en logement dans une cour d'immeuble à la rue Alcide-Jentzer, a été contredite par le Tribunal administratif au motif principal que le lieu ne se prêterait plus à des activités compte tenu de sa situation dans un quartier essentiellement dévolu au logement. Dans ce cas particulier, le Canton ayant estimé que les critères d'habitabilité pouvaient être satisfaits, ce changement d'affectation n'a pas donné lieu à une compensation.

A l'exception de ces cas particuliers, les dispositions de l'article 10, qui prévoient qu'une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface initiale soit destinée à des activités industrielles ou artisanales, sont respectées. Dès lors que les surfaces dédiées aux activités artisanales et industrielles sont en augmentation selon les données de l'OCSTAT, il n'y a pas lieu, en l'état, de prévoir de compensation.

En ce qui concerne les cent treize locataires de l'ancienne usine Hispano-Suiza, située aux 110-112, rue de Lyon, le Conseil administratif a déjà fourni un certain nombre de précisions dans sa réponse à la question écrite QE-536. Pour mémoire, il a été confirmé que pour la plupart d'entre eux, ils ont déménagé et n'ont pas souhaité revenir dans les bâtiments nouveaux, principalement en raison des inconvénients causés par un deuxième déménagement.

Les représentants du maître d'ouvrage, SPG Intercity et HRS, ont été questionnés sur les solutions de relogement mises en place pour les locataires historiquement installés avant le chantier du projet Quartet et ils ont confirmé que trois locataires (ZAP Audio, Fenwick et Atelier de peinture Arlettaz) ont pu être relogés sur site, dans les nouveaux bâtiments, au bénéfice d'un loyer plafonné.

Compte tenu de ces déménagements, parfois hors du territoire communal, il n'est pas possible de disposer d'informations sur la poursuite des activités de ces entreprises.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:
Gionata Piero Buzzini

Le conseiller administratif:
Rémy Pagani