

15 septembre 2008

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 20 février 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploitation de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais, à Vessy (propriété de M. Laurent Mange), parcelle N° 10003, feuille N° 56, commune de Veyrier.

Rapport de M. Alain de Kalbermatten.

La commission s'est réunie les 16 avril et 30 avril 2008, sous la présidence de M. Jean-Charles Lathion. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Lucie Marchon et M^{me} Julie de Dardel, que le rapporteur remercie pour la qualité de leurs travaux.

Préambule

Dans le cadre de la rationalisation de la production horticole, le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) a loué une partie du centre de production de M. Laurent Mange, sis au chemin des Marais 30, à Vessy. La location a débuté le 1^{er} avril 2007, pour une durée de douze ans, soit jusqu'au 31 mars 2019, période renouvelable tacitement pour une durée de douze mois, d'année en année.

Afin de répondre aux exigences légales de la loi sur le travail, le SEVE a besoin de plusieurs locaux pour maintenir ses collaborateurs sur le site, en toute saison, dès l'installation définitive des cultures à Vessy.

La production horticole du SEVE est répartie historiquement sur deux sites: les centres de production horticole de la Grange et de Beaulieu, dont les locaux sont aujourd'hui obsolètes.

L'installation de Vessy a le mérite de prendre en compte les concepts de gestion et de rationalisation du regroupement de la production horticole, tout en préservant une des missions du SEVE, à savoir la formation des apprentis.

Séance du 16 avril 2008

Audition de M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, accompagné de son collaborateur, M. Jim Escher, et de M. Luc-Eric Revilliod, directeur du SEVE par intérim

M. Revilliod explique tout d'abord que la production horticole de la Grange et de Beaulieu est vétuste et coûte cher à l'entretien. Le SEVE cherchait une solu-

tion depuis longtemps et a eu l'opportunité de bénéficier d'une partie des serres de M. Mange, équipées d'un écran thermique et d'une climatisation par ordinateur. Il a pu louer l'établissement de 5000 m² de serres et de 6000 m² de pleine terre et s'y installer. Ce bâtiment moderne permet de faire de la production intégrée, il présente des avantages ergonomiques pour les travailleurs (plus de châssis) et il permet d'économiser des collaborateurs sur le site (six postes ont été placés dans des parcs).

Cette location s'est faite sur un bail de douze ans, poursuit M. Revilliod. Il a fallu adapter le chauffage et le système qui, maintenant, récupère l'eau de pluie (et quand il ne pleut pas il y a des pompes qui pompent l'eau dans le sol, l'eau des Services industriels de Genève n'est donc pas utilisée). M. Mange assure la surveillance de l'ensemble des établissements les week-ends, ce qui économise les gardes permanentes. Le seul inconvénient que voit M. Revilliod est qu'il n'y a pas du tout de locaux pour loger les jardiniers de la Ville (ni vestiaire, ni réfectoire, ni locaux), ce qui fait l'objet de la demande. Il précise que 18 personnes travaillent sur le site (une dizaine d'horticulteurs, plus les apprentis).

M. Escher montre le site du SEVE au beamer.

M. Meylan ajoute que le principe est très sommaire, avec des conteneurs pour chantier, et cela pour deux raisons: on n'a pas le droit de construire en dur, car la parcelle se trouve en zone agricole, et l'utilisation est pour une durée limitée dans le temps, car on loue le terrain.

Sachant que c'est une équipe importante qui va y travailler toute l'année, cet aménagement est donc indispensable (on ne peut pas revenir en ville pour se doucher, etc.). Il montre le tableau récapitulatif des coûts: le crédit global est d'un demi-million de francs.

Fin de la présentation. Le président invite les commissaires à passer aux questions.

Un commissaire demande en quelle année le contrat de location a été signé. M. Revilliod répond qu'il a été signé le 1^{er} avril 2007.

Sachant que l'exploitation a déjà commencé, le même commissaire demande pourquoi il y avait déjà ce montant au budget 2006.

M. Revilliod répond que les dépenses en location sont faites dès le 1^{er} avril 2007, que l'on a déjà déménagé avec du provisoire en attendant et que la production a commencé au fur et à mesure qu'elle se terminait à l'autre endroit.

Une commissaire demande si le contrat a été établi pour un temps limité et en combien de temps les investissements seront récupérés.

M. Revilliod répond que la location ainsi que les investissements se font sur douze ans.

La même commissaire demande combien la Ville loue ce terrain.

M. Revilliod répond 250 000 francs par année. Il précise qu'il s'agit de 5000 m² de serre et de 6000 m² de pleine terre, avec chauffage et système thermique. Il note que ce n'est pas considéré comme cher.

Une commissaire demande si l'on n'aurait pas pu considérer l'achat de terrain.

M. Revilliod explique que l'on a un établissement aux Bornaches qui sert de pépinière. Il a été envisagé de construire les serres là-bas, mais le problème est que c'est en zone agricole: la Ville n'est pas exploitant agricole et ne peut donc pas y construire. Aujourd'hui, il n'est plus intéressant de chauffer des serres pour y faire des légumes, qui viennent plutôt du Sud. Il a alors été possible de louer des serres à un loyer raisonnable.

Un commissaire ne trouve pas ce crédit modeste, sachant qu'il s'agit de conteneurs de chantier. Il demande si, dans dix ans, les conteneurs seront bons pour la récupération.

M. Meylan répond qu'ils s'entretiennent.

Un commissaire a de la peine à comprendre si tous les aménagements seront détruits en partant ou s'ils resteront au propriétaire. Il demande si ce dernier peut participer aux frais d'investissement.

M. Revilliod rappelle que le propriétaire a installé cet écran thermique alors que le loyer était déjà fixé. Il y a également eu des modifications en profondeur pour le chauffage, qui correspondent à un investissement en notre faveur qui n'est pas intégré dans le loyer. Ils se sont également engagés sur le fait que certains aménagements faits ne vont pas être démolis, mais négociés au moment du départ.

Un commissaire demande combien a coûté cette installation provisoire du 1^{er} avril 2007 jusqu'à aujourd'hui.

M. Revilliod rappelle qu'ils n'ont pas encore tiré les canalisations et que les toilettes sont provisoires. Mais les conteneurs pourraient être les mêmes.

M. Escher signale qu'ils ont une convention avec l'entreprise qui loue les trois conteneurs, de sorte qu'ils ne perdront pas le prix de la location.

Le même commissaire demande s'ils travaillent avec la commune de Veyrier.

M. Revilliod en revient justement. Il explique que les serres sont actuellement entièrement remplies pour couvrir les besoins du SEVE et qu'il sera très difficile d'intégrer une autre commune dans cette production.

Une commissaire demande pourquoi ne pas utiliser de l'énergie solaire pour les serres.

C'est effectivement une possibilité, approuve M. Escher.

M. Meylan craint que cela n'alourdisse considérablement le budget car, à l'échelle industrielle, les montants pour ce genre d'installation sont élevés.

La même commissaire demande si l'on a pensé à une pompe solaire pour pomper de l'eau de la nappe phréatique.

M. Escher n'y a pas pensé.

M. Meylan remarque qu'on a fait des efforts sur plein de bâtiments en ville pour appliquer les concepts de développement durable. Cela n'a pas été prévu dans cette installation car sa durée de vie est limitée et l'amortissement deviendrait difficile (avec déjà 50 francs/m² par mois d'amortissement).

Un commissaire demande s'il ne serait pas plus avantageux d'acheter plutôt que de produire nous-mêmes. Il demande ce que font les autres villes, comme Lausanne.

M. Revilliod répond que toutes les grandes villes de Suisse ont leur propre production et que Lausanne vend la sienne également à l'orée des cimetières.

Plusieurs commissaires sont étonnés de la location élevée du terrain et du manque de précision de la présentation du dossier.

Le président réclame une copie du contrat de bail.

Il met ensuite aux voix l'audition de la personne qui a négocié le contrat de bail. Cette audition est acceptée à l'unanimité.

La proposition de demander au Service des bâtiments une variante concernant les questions d'énergie est acceptée à la majorité.

Séance du 30 avril 2008

Audition de M. Luc-Eric Revilliod, adjoint de direction au SEVE, et de M. Sami Kanaan, directeur du département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports

En préambule, M. Kanaan indique tout d'abord qu'il remplace le magistrat, qui n'a pas pu se déplacer à cette séance. Il rappelle que c'est M^{me} Cottu qui, à l'époque, a suivi l'essentiel de ce dossier. La stratégie actuelle consiste à remplacer les infrastructures du SEVE pour libérer les espaces de la Grange et de Beaulieu. Des recherches ont été effectuées pour trouver une nouvelle location. D'après les analyses du service, malgré les coûts qui peuvent paraître éle-

vés, l'emplacement choisi représente une bonne solution. Les infrastructures de la Grange et de Beaulieu étaient extrêmement chères à maintenir. Le système de location du terrain représente une expérience nouvelle. La durée de douze ans permet d'avoir un certain recul, sans pour autant se lier définitivement. Il ajoute que ce budget figure au plan financier d'investissement et était évalué à 800 000 francs au départ. En serrant le budget, il a été possible d'arriver, aujourd'hui, à un montant inférieur. Il insiste sur le fait qu'une décision rapide permettrait de pouvoir passer le plus rapidement possible aux travaux.

Une commissaire remarque que le loyer de 250 000 francs est élevé. Y a-t-il eu des éléments comparatifs? Elle souhaite également savoir ce qu'il en est du concept énergétique.

M. Revilliod répond qu'un projet se prépare au Service de l'énergie pour chauffer le site avec des copeaux de bois. Les nouvelles infrastructures seront plus écologiques que les anciennes situées en ville. En ce qui concerne le loyer, il remarque qu'il a contacté différentes instances pour obtenir un prix de référence sur la location: l'Union maraîchère, la Chambre genevoise immobilière, Agri-gênève, le Service cantonal de l'agriculture, l'Office cantonal de la statistique, l'Office fédéral de la statistique et l'Union nationale des paysans. Toutes ces instances ont répondu qu'il n'était pas possible de fournir un prix de référence.

M. Kanaan répète qu'il n'était pas possible d'obtenir ces chiffres. Dès lors, l'analyse s'est portée sur le calcul coûts/bénéfices entre l'option de rénover Beaulieu et la Grange et la solution actuelle.

Un commissaire revient sur la somme de 530 000 francs prévue pour les conteneurs. Il demande pourquoi on construit du provisoire et pas du définitif.

M. Revilliod répond que l'administration dépend ici de la loi sur l'aménagement du territoire. La Ville n'a pas le droit de construire en zone agricole. Il a donc fallu négocier cette solution avec l'Etat, qui a autorisé la Ville à poser des constructions provisoires.

Un commissaire demande si un appel d'offres a eu lieu.

M. Revilliod répond par la négative. La Ville a procédé par contacts personnels, car il s'agit d'un marché complètement bouché.

Discussion de la commission

Un représentant démocrate-chrétien désire auditionner le Service romand de vulgarisation agricole (SRVA) pour comprendre la fixation de ce loyer.

Un représentant des Verts n'est pas sûr que le SRVA accepte de se déplacer. Par ailleurs, il faudrait le mandater et le payer pour qu'il fonctionne comme

expert. La Ville pourrait se départir du contrat au bout de deux ans, mais il faudrait probablement payer une compensation. Il déplore enfin le fait que l'accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) ne soit pas appliqué par la Ville.

Le représentant libéral salue l'honnêteté de la réponse de la Ville, qui a opté pour cette solution car elle était moins chère que la solution antérieure. Il continue d'affirmer que ce prix de location est loin du juste prix. Il regrette, en outre, que l'on demande, une fois de plus, d'avaliser un engagement de la Ville après qu'il a été conclu. Il pense que ces méthodes ne sont pas admissibles et que l'on gaspille trop d'argent. Il propose que la commission fasse un rapport intermédiaire pour permettre au Conseil municipal de voter le financement d'une expertise déterminant quel est le juste prix pour cette location. Il refuse, dans tous les cas, de voter cette proposition dans ces conditions.

Une représentante des Verts partage une grande partie des remarques qui viennent d'être faites. Elle remarque que le contrat de bail est déjà signé et que les personnes travaillent déjà sur place, dans des conditions qui ne sont pas idéales. Elle regrette également que la Ville ne respecte pas les procédures d'appel d'offres. Elle se dit néanmoins opposée à ouvrir un nouveau crédit pour une expertise. Elle pense qu'il est préférable de faire intervenir l'organe de contrôle de gestion.

Une représentante libérale souligne que, d'après le contrat, la Ville est tenue jusqu'au 31 mars 2019, sans qu'une voie de sortie soit prévue préalablement. Le contrat est d'une durée de douze ans, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Dans ces conditions, si la Ville rompt le contrat, elle va devoir payer une indemnité importante. Les dommages que cela entraînerait empireraient la situation actuelle, même si l'on considère que ces 250 000 francs sont excessifs. Elle rappelle, en outre, que cela n'est de loin pas la première fois que les procédures d'appel d'offres ne sont pas respectées par la Ville.

Un représentant libéral rappelle que l'on parle d'une surface assez restreinte, équivalente au tiers de la plaine de Plainpalais. Il faut tirer les leçons de la rue du Stand et il vaudrait mieux intervenir au plus vite dans ce dossier.

Un représentant démocrate-chrétien affirme que, si une erreur a été faite, il est du devoir de la commission de montrer cette défaillance. Entre l'affaire de la rue du Stand, celle du Restaurant du Parc des Eaux-Vives et d'autres, il y a eu trop souvent de la complaisance. La commission se doit de réagir.

Un représentant des Verts est d'avis que les éléments soulevés par une représentante du Parti libéral sont extrêmement pertinents. Le fait que la Ville est liée pour douze ans lui avait échappé. Il se dit abasourdi par l'amateurisme avec lequel ce contrat a été fait. La Ville se retrouve pieds et poings liés pendant douze ans, sans porte de sortie et sans avoir respecté la procédure AIMP. Il ne peut pas non plus voter cet objet lors de cette séance.

Une représentante socialiste rappelle que la commission est censée voter uniquement la construction des équipements. La question du contrat de bail peut être soulignée dans le rapport pour qu'elle soit ramenée en séance plénière. Elle regrette que d'autres questions n'aient pas été abordées, comme la pose de panneaux solaires.

Un représentant d'A gauche toute! indique que la Ville aurait pu légalement rompre ce contrat pour erreur, crainte fondée ou dol, la première année suivant la signature. Il est de toute façon trop tard. Il se demande ce que font les juristes, qui sont pourtant de plus en plus nombreux dans l'administration. Il lui semble que le couac est vraiment important du point de vue des AIMP. Il regrette également que le Conseil municipal soit considéré comme une chambre d'enregistrement. Malgré tout, il pense qu'il faut voter rapidement ce crédit. Il ne partage pas l'avis du représentant libéral sur le juste prix. Même si M. Mange a fait une bonne affaire, on ne peut pas parler de hold-up.

Une représentante socialiste exprime également un certain malaise. Les employés travaillent dans des conditions difficiles et les procédures n'ont pas été respectées. On ne peut que le déplorer, mais, maintenant que le processus a été engagé, il faut voter ce crédit.

Un représentant des Verts est également d'avis qu'il faut commencer à essayer de faire respecter les procédures AIMP. Il revient sur la position du représentant libéral et s'étonne qu'un libéral s'oppose à la détermination des prix selon l'offre et la demande. On peut reprocher à la Ville de s'être liée pareillement, d'autant qu'à ce prix il n'y aura jamais de repreneur. Cela doit être souligné dans le rapport. Les Verts s'abstiendront pour l'instant. Il lui paraît de bon aloi de réaffecter les terrains libérés en ville à des activités bénéficiant à la population.

Un représentant de l'Union démocratique du centre remarque que la question du bail n'est pas de la responsabilité de la commission, qui doit se prononcer uniquement sur les conteneurs.

Une représentante libérale demande si quelqu'un sait combien coûte actuellement les trois modules loués dans l'attente des nouveaux conteneurs.

Un représentant démocrate-chrétien a posé cette question en commission mais n'a pas obtenu de réponse.

Un représentant libéral est d'avis que voter ce crédit cautionne la décision de contracter ce bail. Les installations solaires sont, quant à elles, amorties sur trente ans, cette question n'est donc plus d'actualité. Il est probable que l'affaire fasse un scandale dans la presse. Il réitère sa proposition de rapport intermédiaire, qui représente une voie de sortie.

Un représentant radical répète qu'il faut distinguer le bail et les 530 000 francs de la demande de crédit. Cette proposition revient à construire une villa de plain-

pied, mais provisoire. Il trouve cela hallucinant. Voter ce crédit cautionne aussi indirectement le bail. Il s'abstiendra donc, pour le moins.

Un représentant libéral relève qu'il ne s'agit pas simplement d'une question d'offre et de demande. Pour les libéraux, les spéculateurs sont les fossoyeurs du marché. Il se dit favorable aux promoteurs, pas à la spéculation.

Une représentante libéral constate que tout le monde s'applique à distinguer le contrat de bail de la proposition. S'il est très difficile de revenir en arrière pour le contrat de location, on peut en revanche proposer au Conseil administratif d'ouvrir un appel d'offres pour les conteneurs, car il s'agit tout de même d'une somme de 530 000 francs. Elle demande si une telle demande est possible à ce stade.

Un représentant des Verts répond par la négative. Pour les constructions, le seuil prévu par les AIMP est fixé à 9 millions de francs.

Le président met aux voix la proposition du commissaire démocrate-chrétien d'auditionner le SRVA.

Cette audition est refusée par 9 non (1 AGT, 1 S, 3 Ve, 2 UDC, 1 R, 1 L) contre 2 oui (DC) et 2 abstentions (1 S, 1 L).

Le président met aux voix la proposition d'un commissaire libéral de faire un rapport intermédiaire sur la proposition PR-599 et de demander de mandater une expertise sur le bail.

Mise aux voix, cette proposition est refusée par 4 non (1 AGT, 2 Ve, 1 S) contre 4 oui (1 L, 1 R, 1 DC, 1 S) et 5 abstentions (2 UDC, 1 L, 1 DC, 1 Ve).

Le président met aux voix la proposition PR-599; elle est refusée par 7 non (2 DC, 1 R, 1 L, 2 UDC, 1 S) et 6 abstentions (1 AGT, 1 L, 3 Ve, 1 S).

PROJET D'ARRÊTÉ REFUSÉ

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,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploita-

tion de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais, à Vessy (propriété de M. Laurent Mange), parcelle N° 10003, feuille N° 56, commune de Veyrier.

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 530 000 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, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2019.

Annexes

- bail à loyer des surfaces horticoles au chemin des Marais
- analyse des possibilités de solutions intégrant davantage les critères écologiques (document élaboré par M^{me} Valeria Cerda, cheffe du Service de l'énergie)
- lettre du 25 avril 2008 de l'Union maraîchère de Genève
- présentation PowerPoint «Serres de Veyrier» consultable sur IntraCM/ Annexes aux propositions et rapports

DÉPARTEMENT DES AFFAIRES SOCIALES,
DES ÉCOLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

**SERVICE DES ESPACES VERTS
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

VILLE DE
GENÈVE

BAIL A LOYER

**Centre de production horticole
Parcelle n° 10'003 de la commune de Veyrier
Chemin des Marais 30, 1234 Vessy**

convenu entre

Bailleur : Monsieur Laurent MANGE, chemin des Marais 30, 1234 Vessy, propriétaire

Locataire : Ville de Genève
Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE)
Case postale 2761
1211 Genève 2

Représenté par : Monsieur Manuel TORNARE, Conseiller administratif
et Madame Yveline COTTU, Chef de service du SEVE

Objet de la location : centre de production horticole comprenant :

serre en verre, 2'000 m² (deux mille mètres carrés)
serre en verre, 3'000 m² (trois mille mètres carrés)
tunnel en plastique, 800 m² (huit cent mètres carrés)
tunnel en plastique, 800 m² (huit cent mètres carrés)
surface pleine terre, 6'100 m² (six mille cent mètres carrés)
surface de stockage, 700 m² (sept cent mètres carrés)

L.M.



RUE DE LAUSANNE 116 À 122
CASE POSTALE 2761, CH-1211 GENEVE 2
T +41(0)22 418 50 00
F +41(0)22 418 50 01

SEVE@VILLE-GE.CH
WWW.VILLE-GE.CH
WWW.GENEVA-CITY.CH
TPG TRAMS 13-15 (ARRÊT BUTINI)

Destination des locaux : exclusivement professionnelle, pour la production horticole du SEVE, à l'exclusion de tout autre usage.
Le locataire déclare bien connaître les locaux mis à disposition et n'en demande pas une désignation plus complète.

Durée du bail : 144 mois (cent quarante quatre mois)

Début : 01.04.2007 (premier avril deux mille sept)
Fin : 31.03.2020 (trente et un mars deux mille vingt)

Loyer : Le loyer annuel de **250'000 SFR (deux cent cinquante mille francs)** est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail.

Renouvellement et résiliation

Douze mois au minimum au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de 12 mois, toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, d'années en années.

Chauffage et équipement des serres

l'adaptation du chauffage et de l'équipement des serres est à la charge du locataire avec l'accord du bailleur.

Clauses particulières

- a) Le locataire prendra toutes dispositions nécessaires pour que l'exercice de sa profession ne soit la cause d'aucune gêne quelconque pour les immeubles voisins. Le locataire reste seul responsable des demandes de dommages et intérêts ainsi que de toute réclamation pouvant provenir des voisins par suite de négligence de sa part.
- b) Le locataire utilisera ses propres récipients pour procéder à l'évacuation de ses résidus autres que ceux ménagers, conformément à la législation genevoise (L 1 20.01).
- c) Le bailleur s'engage à assurer la surveillance des installations techniques en dehors des heures de travail du SEVE. En cas de nécessité, il avertira la personne de piquet désignée préalablement par le locataire.
- d) Afin de répondre aux exigences de la Loi sur le Travail, le SEVE, en collaboration avec le Service des bâtiments de la Ville de Genève, se chargera des installations suivantes :
 - 3 (trois) containers vestiaires,
 - 2 (deux) containers réfectoire,
 - 1 (un) container bureau,

ainsi que le branchement des eaux usées sur le collecteur communal et l'aménagement d'un parking pour 12 (douze) véhicules.

Sont en outre applicables les articles 19 à 23 des Conditions générales pour locaux commerciaux.

L.T. 

Communications et notifications

Toutes communications et notifications du propriétaire au locataire sont valablement envoyées à l'adresse du Service des espaces verts et de l'environnement, rue de Lausanne 116 à 122, Case postale 2761, 1211 Genève 2.

Toutes communications et notifications du locataire au bailleur concernant l'objet mis à disposition sont adressées à Monsieur Laurent Mange, chemin des Marais 30, 1234 Vessy.

Fait à Genève en 3 exemplaires, le mardi 17 avril 2007

Monsieur Manuel TORNARE



Conseiller administratif

Madame Yveline COTTU



Chef du Service des espaces verts
et de l'environnement

Monsieur Laurent MANGE



Bailleur

Annexe(s) : - Conditions générales pour locaux commerciaux - Edition 1996
(Formule établie par la Société des Régisseurs de Genève)

(Voir sur IntraCM/Annexes aux propositions et rapports)



PR 599 - crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploitation de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais à Vessy.

Analyse des possibilités de solutions intégrant davantage les critères écologiques.

Elaboré par : Valérie Cerda, cheffe de service
24 avril 2008

1. OBJECTIF

Ce rapport a pour objectif de répondre aux questions de la commission des travaux, selon la demande de son Président M. Lathion du 17 avril 2008, dans le cadre du traitement de la PR 599 – concernant un crédit de 530 000 francs destiné à l'installation provisoire de conteneurs pour l'exploitation de surfaces horticoles en location sises au 30-32, chemin des Marais à Vessy.

Il s'agit en particulier d'analyser les possibilités de solutions intégrant davantage les critères écologiques.

2 CONTEXTE

Cette demande de crédit s'inscrit dans une démarche où le SEVE a du trouver dans une certaine urgence une solution afin de poursuivre ses activités suite à la destruction par un incendie d'une serre de La Grange le 30 septembre 2006, et tenant également compte de l'obsolescence des centres de production horticoles de La Grange et de Beaulieu.

Cet établissement horticole est loué depuis une année environ par le SEVE, qui dispose ainsi de surfaces d'environ 13 000 m² dédiées à la production agricole.

Cette demande de crédit a pour objectif de définir les travaux d'adaptation du site à leur nouvel usage, ainsi que les infrastructures nécessaires à l'accueil du personnel d'exploitation, conformément aux dispositions légales en matière de travail.

Ce projet est piloté par le service des bâtiments, et le service de l'énergie a été consulté pour la mise au point des parties techniques du projet. Ce dernier a d'ores et déjà reçu les autorisations requises par les autorités.

A noter qu'il n'a pas été requis de concept énergétique, compte tenu de la nature et du contexte des travaux.

3 ANALYSE DES ENJEUX ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

D'une manière générale, les centres horticoles sont des sites où les enjeux énergétiques et environnementaux sont élevés, et les possibilités d'exploitation et de valorisation des ressources naturelles et locales sont nombreuses.

Les besoins principaux en énergie sont par ordre d'importance les besoins:

- en chaleur pour le chauffage des végétaux et des locaux,
- en eau pour l'arrosage et les douches du personnel
- en électricité

En quantité d'énergie, ce sont les besoins en chaleur pour le chauffage des végétaux qui représentent les principaux enjeux, tant d'un point de vue de l'impact sur la qualité de l'air que d'un point de vue financier. Ainsi la consommation de mazout nécessaire à l'exploitation des surfaces horticoles de septembre 2007 à avril 2008 est de **70 000 litres**, soit une dépense d'environ **59 000 francs**.

L'eau est généralement le deuxième poste de dépense compte tenu des besoins d'arrosage. Ce site bénéficie d'ores et déjà d'une installation de récupération de l'eau de pluie, ainsi que d'un puisage dans la nappe phréatique. Ces dispositions permettent finalement de réduire les besoins du site en eau du réseau au strict minimum, à savoir les besoins pour le fonctionnement des locaux, et en particulier des quelques douches équipant les vestiaires.

Les besoins en électricité restent modestes, et concernent principalement l'alimentation des nouveaux conteneurs et de l'éclairage hivernal des serres.

Globalement, les consommations d'électricité et d'eau induites par la mise en place des conteneurs sont estimées à environ 5 000 francs par an.

4 ANALYSE DES POSSIBILITES DE VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES

Le site présente les principaux potentiels suivants :

Potentiel solaire, sur les toitures des conteneurs.

- **L'exploitation de ce potentiel solaire pour préchauffer l'eau chaude des douches semble difficile.** D'une part parce que les conteneurs sont des éléments préfabriqués sur lesquels il devient vite compliqué et donc cher d'ajouter une installation technique complémentaire. De plus, les besoins d'eau chaude pour les douches restent modestes, et l'investissement devient vite disproportionné.

2 cas ont toutefois été approfondis:

a. possibilités d'une installation solaire thermique souple, de type « camping ». Ce type d'installation pose des problèmes de surchauffe en été lorsque les besoins en eau chaude sont faibles et non continus.

b. possibilités de choisir des conteneurs intégrant déjà une installation solaire thermique :

Les trois conteneurs loués actuellement sont déjà les conteneurs définitifs donc il est compliqué de les modifier pour les équiper de solaire thermique. Par ailleurs, nous n'avons pas trouvé d'exemple de pré équipement standard de solaire thermique ou photovoltaïque sur des conteneurs. Après entretien avec un fournisseur il nous a été indiqué que les conteneurs sont équipés en fonction des besoins des clients et donc fabriqués sur mesure.

- **L'exploitation de ce potentiel solaire pour produire de l'électricité semble à priori plus équilibré économiquement.** Il est en effet envisageable de construire une centrale photovoltaïque de 15 kW sur la pergola prévue dans la présente demande de crédit, comme cela a déjà été réalisé à la buvette de la piscine des Vernets ou à la crèche de Chateaubriand.



Le coût de cette installation est estimé à 180 000 francs, et l'investissement serait rentabilisé sur une durée comprise entre 15 et 20 ans.

Compte tenu du contexte de location, il convient de considérer le risque de devoir démonter l'installation avant qu'elle n'ait été rentabilisée, ainsi que celui de ne pas pouvoir répondre aux obligations contractuelles définies par le contrat de revente de l'électricité produite à SIG sur une durée de 20 ans.

Quant à la solution d'autoconsommer l'électricité produite, elle est encore moins favorable d'un point de vue de son équilibre économique.

5 CONCLUSION

Les enjeux énergétiques associés à l'installation des 5 conteneurs, objet de la présente demande de crédit restent minimes.

Le site loué valorise particulièrement bien la ressource en eau et permet de réduire les besoins en eau du réseau au strict minimum.

Un potentiel solaire intéressant existe, mais son exploitation par la mise en œuvre d'une installation solaire thermique ou photovoltaïque rencontre des contraintes non négligeables.

Enfin les principaux enjeux énergétiques concernent les besoins en énergies de chauffage des surfaces horticoles. Ces dernières sont chauffées par une installation de chauffage existante et fonctionnant au mazout. Ces différents éléments sont loués par la Ville et ne font pas partie du périmètre d'intervention (le chauffage des conteneurs est assuré par des radiateurs électriques pouvant être couplés à une détection de présence pour gérer l'occupation des vestiaires).

Il conviendra par conséquent de mettre en perspective des solutions de substitution du mazout, par exemple par un concept le bois déchets, déchets végétaux-gaz, lors du renouvellement de la chaufferie, à l'instar de ce qui aura pu être mis au point aux Conservatoire et Jardin Botaniques, ainsi qu'aux serres Bornaches. Il conviendra également le moment venu de considérer notre relation contractuelle avec le propriétaire.

A ce sujet, nous préconisons de renforcer la collaboration avec le SEVE, initiée avec Mme COTTU, afin de développer une stratégie énergétique et environnementale sur l'ensemble des centres horticoles.



Monsieur
Luc Revillod
Chef de Service Ad interim
SEV
FAX :022 418 50 01

Carouge, le 25 avril 2008

Valeur locative des serres et tunnels maraichers

Cher Monsieur,

Suite à votre demande relative à l'objet mentionné en exergue, je ne peux que vous confirmer ce qui a été dit au téléphone, à savoir qu'il n'existe pas de références en la matière.

Les quelques cas connus de location sur Genève se font de gré à gré selon les intérêts des uns et des autres et bien évidemment les conditions y relatives restent confidentielles.

Désolé de ne pouvoir vous en dire plus.

Avec mes meilleures salutations

Jacques Blondin

Directeur Général de l'UMG

**UNION MARAICHÈRE
DE GENEVE**

16, rue Blavignac
Case postale 1255
CH-1227 Carouge

Tél. +41 22 827 40 00
Fax +41 22 827 40 19
E-mail: umg@umg.ch