

29 septembre 2014

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la motion du 24 juin 2008 de M<sup>mes</sup> Anne-Marie Gisler, Christine Camporini, Patricia Richard, MM. Simon Brandt, Grégory Baud, Rémy Burri, Guy Dossan, Olivier Fiumelli et Adrien Genecand: «Très petites entreprises, petites et moyennes entreprises et petites et moyennes industries: créons des hôtels d'entreprises pour faciliter leur éclosion!»**

**Rapport de M<sup>me</sup> Hélène Ecuyer.**

Cette motion a été amendée et renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance du Conseil municipal du 17 décembre 2008. La commission s'est réunie le 6 octobre et le 15 décembre 2009, le 12 janvier, le 9 février, 9 mars et le 13 avril 2010, sous la présidence de M<sup>me</sup> Claudia Heberlein Simonett. Les notes de séances ont été prises par M<sup>me</sup> Ariane Pollet, M. Christophe Vuilleumier et M. Ozcan Yilmaz, que la rapporteuse remercie pour la qualité de leur travail.

**Rappel de la motion amendée le 17 décembre 2008**

Considérant:

*en général*

- la volonté de maintenir et favoriser des activités en ville de Genève;
- la nécessité de diversifier le tissu économique;
- le maintien de la substance fiscale en ville;
- la difficulté de trouver des locaux abordables pour démarrer une entreprise;
- la charge souvent insupportable que représentent pour une jeune entreprise les diverses compétences et services nécessaires à son activité (comptabilité, ressources humaines, secrétariat, etc.);
- la solution pratiquée avec succès notamment dans nombre de villes et d'agglomérations françaises que constitue l'hôtel d'entreprises, soit:
  - un site commun offrant des surfaces à loyer modéré pendant une durée déterminée permettant le lancement et la stabilisation de l'entreprise,
  - un bouquet de services à disposition des locataires (bureautique, réception, secrétariat, etc.),
  - un suivi par les services de la promotion économique ou autres instances actives dans ce domaine;

*en particulier*

- la prochaine libération par les Etablissements publics pour l'intégration de l'immeuble 28-30, avenue Ernest-Pictet, propriété de l'Etat;
  - les quelque 5000 m<sup>2</sup> de surface utile pouvant accueillir sans grandes transformations de nouvelles entreprises;
  - l'intérêt marqué de différents tiers pour ces locaux,
- le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:
- développer et soutenir rapidement la réalisation d'hôtels d'entreprises, à intégrer dans le portefeuille commercial de la Gérance immobilière municipale;
  - privilégier notamment la création d'entreprises respectant les principes du développement durable (social, économie et environnement);
  - autant que possible, promouvoir les emplois de solidarité.

### **Séance du 6 octobre 2009**

*Audition de M<sup>me</sup> Anne-Marie Gisler, représentante des motionnaires*

M<sup>me</sup> Gisler présente rapidement la motion et rappelle que l'urgence avait été demandée lors du dépôt de la motion, pour occuper l'immeuble 28-30, avenue Ernest-Pictet, qui se libérait. Depuis, la situation a changé, des artisans d'Artamis ayant été relogés dans ce lieu. Elle signale que le reste de la motion est toujours d'actualité, que ce soit pour la mixité ou pour la survie des petites entreprises. Elle explique ce qu'est un hôtel d'entreprises: c'est un bâtiment dans lequel des locaux et des services en communs sont mis à disposition des diverses entreprises locataires. La motionnaire cite un hôtel d'entreprises à Saint-Malo et pense que c'est une formule intéressante qui fonctionne en de nombreux endroits. Il s'agit également d'une référence de la Fondation des terrains industriels (FTI), qui serait ouverte à la discussion. Elle ajoute que le respect de la durabilité de l'objectif 25 de la Charte d'Aalborg est garanti par le principe d'hôtel d'entreprises, pense que les terrains situés à Châtelaine pourraient accueillir ce type d'expérience, et constate qu'il y a des demandes de la part de petites et moyennes entreprises.

Une commissaire constate que la Ville de Genève est active dans ce domaine et que l'Etat est très sollicité pour l'aide à la création d'entreprises. Elle signale aussi les expériences de certains cabinets médicaux qui mettent en commun leur secrétariat.

Une autre commissaire remarque que des entreprises sont déjà installées à Châtelaine et pense que ce serait utile de les approcher. Si un secrétariat et un accueil sont mis en commun, qui payera ces services?

Selon la motionnaire, il existe plusieurs modèles d'hôtels d'entreprises, et dans certains, c'est la chambre de commerce qui prend en charge une partie de ces coûts. Dans le cas de cette proposition, la Ville de Genève mettrait l'infrastructure à disposition des entreprises locataires qui, en plus d'un modeste loyer, prendraient en charge ces frais. Le choix des entreprises, pourrait suivre le modèle carougeois pour lequel il existe des statuts qui en fixent les critères.

Une membre de la commission signale qu'elle est logée par une société qui a divisé les bureaux et les loue au mètre carré. Elle ajoute que la facture d'électricité et de nettoyage est proportionnel à l'espace occupé; le prix est donc très compétitif et vu la situation de son bureau, elle pense qu'à prix égal, elle se retrouverait quelque part à Meyrin ou à Vernier. Ce genre de structure facilite les échanges professionnels, et certains sont même les clients des autres. De plus, la modestie du loyer lui permet de donner du travail à des employés.

Suite à cette présentation, diverses auditions sont proposées.

Certains commissaires souhaitent entendre le Département de M. François Unger.

Soumise au vote, cette audition est acceptée par 14 oui, soit à l'unanimité des membres présents.

La commission vote ensuite l'audition de personnes fonctionnant de cette manière et celle de la Gérance immobilière municipale (GIM). C'est à l'unanimité des membres présents que ces auditions sont acceptées.

### **Séance du 15 décembre 2009**

Lors de cette séance, d'autres auditions sont proposées qui sont toutes acceptées:

- audition de M. Alexis Moeckli, utilisateur dont l'entreprise été soutenu par l'Etat;
- ARCOOP, coopérative d'artisans.

### **Séance du 12 janvier 2010**

*Audition de M. Beat Schönhaus, président de la société coopérative ARCOOP*

La présidente invite M. Schönhaus à présenter sa coopérative et les synergies qui entourent la vie d'un tel projet.

M. Schönhaus commence par faire un bref historique de la coopérative ARCOOP créée en 1958, qui réunit actuellement 67 coopérateurs. Le terrain a

été mis à disposition par l'Etat, qui a aussi garanti les prêts bancaires. Le droit de superficie va jusqu'en 2032. Il s'agit de locaux commerciaux recouvrant une superficie de 6500 mètres carrés. Le bâtiment est payé et le fonds de rénovation est très important: il s'agit d'un montant de 600 000 francs: cet ensemble est classé dans le patrimoine industriel. La bonne gestion a permis de baisser les loyers en 2010, qui s'élèvent à 84 francs le mètre carré à l'année, dont 12 francs pour le chauffage. Il note que ce prix est un record à Genève et ajoute que la gestion est autonome et ne dépend d'aucune régie. C'est un bâtiment purement fonctionnel et dépourvu de tout luxe ce qui explique en partie les tarifs très bas des loyers pratiqués.

Un commissaire aimerait savoir si chaque coopérateur a sa propre infrastructure (secrétariat, téléphone, etc.) ou si les services sont en commun.

M. Schönhaus lui répond qu'il n'y a pas de services en commun, mais l'accès à internet pourrait être partagé. Il note qu'il est difficile de mettre des services en commun, car souvent les corps de métiers représentés sont en concurrence directe, notamment les bureaux d'architectes, les bijoutiers et les sertisseurs.

Une commissaire s'interroge sur le roulement parmi les coopérateurs.

M. Schönhaus précise qu'il y a peu de changement de locataires, vu les loyers exceptionnellement bas pour Genève. En effet, un mois de loyer revient à environ 350 francs pour un local de 30 m<sup>2</sup>, chauffage compris. De plus, le bâtiment étant payé, les coopérateurs deviennent souvent propriétaires des locaux; ceux qui partent sont en général très âgés. Comme ils sont indépendants, ils travaillent bien après l'âge habituel de la retraite.

Un membre de la commission se renseigne sur l'éventuelle coopération entre les locataires.

M. Schönhaus l'informe que les locataires se réunissent en assemblée annuelle et prennent des décisions en commun.

La présidente remercie M. Schönhaus pour sa présentation.

## **Séance du 9 février 2010**

*Audition de M<sup>me</sup> Emanuela Dose Safartis, attachée de direction à la Direction générale des affaires économiques*

M<sup>me</sup> Dose Safartis explique comment son service aide les petites et moyennes entreprises (PME) et d'une manière générale les entreprises au niveau cantonal. Elle précise que pour la notion d'«hôtels d'entreprises» figurant dans la motion, son service utilise plutôt les termes d'incubateurs, de pépinières ou de parcs technologiques. Ces définitions renvoient aux prestations données qui diffèrent d'un cas à l'autre. Elle explique que, en parlant d'hôtel d'entreprises, la motion M-816

fait référence à l'offre non seulement de locaux à loyers attractifs, mais aussi de prestations; dans ce cas, il s'agirait plutôt d'incubateurs. En ce qui concerne Ecllosion (création et développement d'entreprises dans le domaine des sciences de la vie) et la Fongit (Fondation genevoise pour l'innovation technologique), ce sont plutôt des incubateurs technologiques.

M<sup>me</sup> Dose Safartis note que la Fongit est une fondation qui sert de pépinière d'entreprises. Elle soutient les projets d'innovation et, après évaluation de ces projets et rencontre avec leurs auteurs, elle leur offre l'hébergement à loyer modéré, les décharge de leur comptabilité, leur propose des bureaux pour la réception et le secrétariat et les accompagne (coaching). Une fois la viabilité du projet constatée, la Fongit décide d'aider les entreprises en leur attribuant des locaux. Puis, en fonction des résultats et des avis favorables des experts sur leur évolution, des surfaces plus grandes leur sont offertes pour permettre leur développement.

Une commissaire rappelle que, selon la motion M-816, le Conseil administratif est invité à développer au sein de sa municipalité ce type d'hôtels d'entreprises ou d'incubateurs. Elle demande à M<sup>me</sup> Dose Safartis si elle a des échos d'expériences menées par des municipalités ou si, au contraire, ce sont plutôt des projets portés par des cantons, voire des organismes intercantonaux.

M<sup>me</sup> Dose Safartis explique que différents niveaux interviennent. Elle cite la Fiveac (Fondation communale pour l'installation à Versoix d'entreprises, d'artisanat et de commerces), qui est une fondation communale d'intérêt public dont le but est de faciliter l'installation d'entreprises à Versoix et de leur mettre des locaux à disposition. Les recherches de locaux pour Ecllosion, en collaboration avec la commune de Plan-les-Ouates, continuent. En ce qui concerne les toutes petites entreprises, son service n'a pas d'expérience directe en dehors du domaine technologique. Se référant à un projet développé par la Fondetec (Fondation communale pour le développement des emplois et du tissu économique en ville de Genève) aux Charmilles, elle précise que cela serait probablement un premier incubateur qui offrirait des loyers à prix modérés et des conseils. Elle remarque que, pour des pépinières d'entreprises non technologiques, il peut y avoir un problème lié à la concurrence, ce qui nécessite une certaine vigilance sur les prix et la durée de location, qui peuvent augmenter jusqu'à ce que l'entreprise puisse quitter la pépinière.

Un membre de la commission demande des précisions par rapport au renouvellement et au choix de nouveaux locataires et plus précisément comment est gérée la question de la sortie afin de pouvoir offrir des places à de nouvelles entreprises.

M<sup>me</sup> Dose Safartis constate que, selon son expérience à travers les incubateurs technologiques, la prise d'une telle décision est plus aisée pour ces professions que pour des professions traditionnelles. C'est lié au fait que, dans ce domaine, le projet est évalué selon le critère d'innovation. L'évaluation est réalisée par des comités scientifiques dans lesquels l'Etat joue aussi un rôle. À l'issue de cette

évaluation, le meilleur projet est choisi aussi en fonction de la surface à disposition. Les incubateurs offrent des locaux et cherchent des financements dans le secteur privé. Il y a une séparation claire entre les investisseurs privés et l'Etat, qui finance la logistique de l'incubation.

La recherche de locaux est difficile et constitue un problème important. Au moment où ces entreprises atteignent une taille intéressante et commencent à générer des revenus après une longue période d'incubation, elles sont confrontées au problème de locaux qui sont relativement chers à Genève et se dirigent parfois vers les cantons voisins.

Une commissaire mentionne deux des invites de la motion M-816 concernant la création d'entreprises respectant les principes du développement durable et qui mettent en avant des emplois de solidarité. Elle souhaite savoir s'il est fréquent de donner des critères aux entreprises qui pourraient être accueillies et quels sont les plus courants.

M<sup>me</sup> Dose Safartis note que le critère du développement durable est assez souvent présent. Pour les entreprises suivies par son service, les critères sont l'innovation et la viabilité. L'entreprise est accompagnée si son produit est commercialisable. L'économie sociale et solidaire peut aussi être un critère, mais il n'y a pas de critère type; chaque incubateur peut en développer en fonction des besoins et des décisions prises à ce sujet.

Une commissaire aimerait savoir s'il y a eu des demandes provenant d'autres types d'entreprises que des entreprises technologiques qui ont été refusées parce qu'il n'existait pas d'incubateur et s'il y a aussi eu des demandes de la part de petites entreprises.

M<sup>me</sup> Dose Safartis répond qu'il y a régulièrement des sollicitations de petites entreprises. Le guichet pour entreprises du Service de la promotion économique travaille au sein d'un réseau multiple d'innovation dont font partie Après-GE (Chambre de l'économie sociale et solidaire), Formaconseil et la Fondetec. Ce service fait un premier tri; les porteurs de projets sont ensuite adressés aux différents organismes selon leurs besoins. Si le projet n'est pas véritablement finalisé, il est adressé à Genilem ou à Après-GE. Ainsi, le service collabore au niveau cantonal avec tous les organismes existants relevant des compétences de la Ville ou du Canton.

## **Séance du 9 mars 2010**

*Audition de M. Alexis Moeckli, Junior entreprise Genève*

M. Moeckli présente l'espace de coworking de la Muse, la première place créative en Suisse.

Ce centre accueille des porteurs de projets sous la forme de coworking, une forme de partage par plusieurs entrepreneurs et porteurs de projets des bureaux, locaux et des compétences. A Genève, vu les difficultés à trouver des locaux, il y a une forte demande pour ce genre d'espace de travail.

Un commissaire s'interroge sur la participation aux frais des utilisateurs partageant cet espace, et sur leur départ lorsque l'entreprise a démarré.

M. Moeckli explique que la Muse insiste sur le projet. Les porteurs de projets peuvent occuper cet espace pour une durée maximale de deux ans; le but est de permettre le démarrage de leurs entreprises. La participation aux frais se fait à travers un abonnement à tarif très modeste. Il ajoute que la Muse est une fondation dont l'essentiel du financement provient de l'Etat de Genève, le reste provient des partenariats et des abonnements.

Une membre de la commission aimerait savoir si la Muse fonctionne comme PM Renaissance, pôles de divertissement d'entreprises. Les caisses du 2<sup>e</sup> pilier cautionnent des entreprises en échange de retours financiers suite à leur intégration dans le marché.

M. Moeckli explique que la Muse n'investit pas dans les entreprises et ne fait pas d'accompagnement non plus. Elle met à disposition une infrastructure et met en réseau les porteurs de projets.

### **Séance du 13 avril 2010**

*Audition de M<sup>me</sup> Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, MM. Jérôme Favoulet, directeur de la Fondetec, et Thierry Pellet, secrétaire général d'Après-GE*

M<sup>me</sup> Salerno commente les trois invites de la motion M-816. Concernant la troisième invite, elle signale que la Ville travaille sur le volet de la réinsertion socioprofessionnelle via le fonds de chômage instauré par le Conseil municipal en 2003. Pour ces projets, la municipalité est attentive à financer l'aspect formateur des emplois de solidarité qui n'est actuellement pas financé par le Canton. Elle rappelle que la loi sur le chômage vise une réinsertion rapide dans le marché premier de l'emploi et que les emplois de solidarité font partie du marché secondaire, mais peuvent avoir un rôle de passerelle pour une réinsertion dans le marché du travail. Pour la deuxième invite, elle souligne que la volonté du Conseil administratif et du Conseil municipal va dans ce sens depuis les années 1990.

S'agissant de la première invite, elle explique que la Ville, en collaboration avec la Fondetec et Après-GE, vise à réaliser cet objectif avec le projet de l'Eco-pôle des Charmilles. Ce lieu permettra à la Ville d'abriter des entreprises et ainsi de créer de l'emploi. Elle souligne que la M-816 va dans le sens de la politique

du Conseil administratif et rappelle que ce projet a été discuté au Conseil administratif qui l'a validé. Il devrait revenir au Conseil municipal sous forme de proposition.

M. Pellet présente Après-GE, dont le but est de constituer un réseau pour l'économie sociale et solidaire, représentant potentiellement environ 10% des emplois à Genève.

Puis, à l'aide d'une présentation powerpoint, il développe la genèse de l'Ecopôle des Charmilles. Il rappelle que les réflexions menées conjointement avec la Ville et la Fondetec ont abouti à une étude de faisabilité en avril 2008, et au projet de la création d'un incubateur, l'Ecopôle des Charmilles, projet rendu public en juin 2009 et qui va dans le sens des invites de cette motion. L'Ecopôle des Charmilles a pour objectif de répondre aux besoins et aux problèmes identifiés par cette analyse. Ce qui a débouché sur un plan basé sur une certaine mixité; la mutualisation et des échanges entre différents types d'entrepreneurs, des standards sociaux et environnementaux élevés et des services facilitant la vie des entrepreneurs. En attendant la concrétisation du projet, un incubateur pilote, Essaim, a été lancé en automne 2009. Il s'agit d'un incubateur pour entrepreneur permettant de s'occuper de l'aide à la création d'entreprise et d'emplois à plus petite échelle. Avec des publics cibles variés, individus et entreprises, Essaim s'inscrit également dans une logique de complémentarité. Son but est d'accueillir des personnes, entrepreneurs ou organisations, qui ne trouvent pas d'accompagnement avant et après le lancement de leurs projets.

M. Favoulet parle de la Fondetec, dont la mission est de promouvoir les entreprises créatrices d'emplois, de soutenir et développer des entreprises existantes et de stimuler l'innovation en ville de Genève. Il souligne que la Fondetec soutient uniquement les entreprises ayant leur siège et l'essentiel de leurs activités sur le territoire de la ville de Genève. Il rappelle que le financement direct constitue le cœur de métier de la Fondetec. Il précise que l'objectif de la Fondetec, à travers l'Ecopôle ou d'autres lieux où les entreprises peuvent s'installer, est de proposer du tout-en-un : des locaux, le financement, des formations, des services communs, un environnement d'échanges et un appui d'experts ainsi qu'un suivi. Il souligne que ce projet est actuellement en phase d'exploration des locaux.

M<sup>me</sup> Salerno explique l'importance des zones industrielles pour la Ville de Genève en ce qui concerne notamment la création de l'emploi via l'accueil, la promotion et le développement d'entreprises. Elle rappelle que la zone industrielle des Charmilles (ZIC) est la seule qui reste en ville de Genève et précise qu'elle devra être transformée et aménagée.

Un commissaire signale qu'en tant que motionnaire et petite commerçante, elle est enchantée par ce qu'elle vient d'entendre et accueille avec joie ce type de projet. Elle rappelle les difficultés liées au lancement d'un projet par des petits

commerçants et souligne l'importance de structures comme l'Ecopôle pour ce type d'entrepreneurs. Se référant à la première invite, elle précise qu'il est important de garder en ville de Genève une entreprise qui fonctionne après un lancement réussi. Elle s'inquiète de savoir si la possibilité de garder ce type d'entreprises en leur donnant une priorité dans des locaux commerciaux vides de la Gérance immobilière a été étudiée. Concernant la ZIC, elle rappelle que certains petits commerçants et artisans ont été déplacés de la zone industrielle de Sécheron à la ZIC et la crainte du parti radical est que ces personnes soient rejetées lors d'une nouvelle construction en ce lieu. En effet, pour certains corps de métiers, le déplacement aboutit à la fin de l'activité commerciale. Elle propose donc de privilégier une solution permettant à tous les commerçants concernés de cohabiter.

M<sup>me</sup> Salerno rappelle qu'au Vélodrome, par exemple, il s'agissait à 80% de dépôts insalubres de la Ville et assure que ceux qui ont été relogés à la ZIC se trouvent dans des meilleures conditions, même si cet espace n'est pas parfait.

Avant de quitter la commission, M<sup>me</sup> Salerno invite les commissaires à visiter cet espace en précisant qu'il n'est pas chauffé.

#### *Discussion et vote*

La représentante radicale déclare que son parti est heureux de constater que le Conseil administratif est favorable à sa motion et ne peut que l'appuyer et inviter la commission à voter favorablement.

Un commissaire socialiste propose plusieurs amendements et signale le scepticisme de son groupe quant à la troisième invite. Il aimerait aussi intégrer une référence de l'Ecopôle à la ZIC.

Un membre du groupe libéral soutient que les amendements proposés par son collègue socialiste ne présentent qu'un intérêt relatif et rappelle que le Conseil municipal n'attend que le renvoi de cette motion et que toute tentative d'amendement est une pure perte et retardera le projet. Il invite à voter la motion sans modification.

La représentante radicale pense également qu'il ne faut pas faire de référence à un lieu parce même s'il est actuellement concentré sur la ZIC, le projet prévoit la possibilité de changements de lieu.

Une membre du groupe A Gauche toute rappelle qu'une référence à un lieu a été supprimée en séance plénière et propose de voter la motion telle que proposée.

Un représentant de l'Union démocratique du centre déclare que son parti votera le projet tel quel.

Le commissaire socialiste soumet formellement deux amendements.

*Premier amendement*

Suppression de la troisième invite.

*Deuxième amendement*

Ajouter «notamment sur la ZI des Charmilles (Projet Ecopôle)» dans la première invite.

La présidente soumet ces amendements au vote.

Le premier amendement, soit la suppression de la troisième invite: «autant que possible, promouvoir les emplois de solidarité» est accepté par 7 oui (2 S, 3 Ve, 2 AGT) contre 4 non (1 DC, 1 R, 2 UDC) et 2 abstentions (L).

Le deuxième amendement, soit ajouter «notamment sur la ZI des Charmilles (Projet Ecopôle)» est refusé par 9 non (1 DC, 1 R, 2 UDC, 3 Ve, 2 L) contre 2 oui (S) et 1 abstention (AGT).

La présidente soumet au vote la motion ainsi amendée, qui est acceptée à l'unanimité des membres de la commission.

*PROJET DE MOTION AMENDÉE*

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- développer et soutenir rapidement la réalisation d'hôtels d'entreprises, à intégrer dans le portefeuille commercial de la Gérance immobilière municipale;
- privilégier notamment la création d'entreprises respectant les principes du développement durable (social, économie et environnemental).

*Annexes à consulter sur le site internet:*

- Présentation de Muse 2
- Fondetec Charmilles

*Voir les sites:*

- [arcoop-geneve.ch](http://arcoop-geneve.ch)
- [fongit.ch](http://fongit.ch)
- [apres-ge.ch](http://apres-ge.ch)