

18 octobre 2016

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

Rapport de M^{me} Maria Casares.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 19 janvier 2016. La commission s'est réunie les 23 février, 19 avril, 10 mai, 17 mai et 31 mai 2016, sous la présidence de M^{me} Sandrine Burger.

La rapporteuse tient à remercier vivement M. Christophe Vuilleumier pour ses excellentes notes de séances.

PROJET DE 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.

Séance du 23 février 2016

Audition des motionnaires et questions

M. Eric Bertinat

Cette motion a recueillie le soutien de tous les partis car c’est une préoccupation de l’ensemble du Conseil municipal.

Les motionnaires demandent d’établir un état des lieux, mais également de savoir ce que l’on veut. Il observe que cette commission est particulièrement sensible aux plans localisés de quartier (PLQ) et dès lors aux incidences sur la vie économique de la Ville de Genève. Il signale par ailleurs que les plans d’utilisation

du sol (PUS) devront tôt ou tard être rediscutés, ce d'autant plus qu'ils sont peu performants. Il évoque alors les rez-de-chaussée d'immeubles qui sont de plus en plus utilisés par des commerces de luxe au détriment des petits commerces et de l'artisanat.

Le montage financier d'une construction ne répond plus du tout aux mêmes critères qu'il y a vingt ans, les rez-de-chaussée étant utilisés à présent pour financer les étages. Il pense qu'il y a une réelle problématique par rapport aux petits artisans, qui se reflète au niveau de la perte d'emplois dans le secondaire. En outre ce sont des personnes de plus de 50 ans dont les compétences pourraient être mises à la disposition de la population.

Il observe également que les fiches d'indicateurs ne sont plus à jour puisqu'elles datent de 2013. Il précise que la fiche en question indique une perte de surface allant du simple au triple depuis 2009, ce qui ne veut rien dire.

Par ailleurs, M. Pagani ne se soucie pas des zones industrielles malgré ce qu'il dit. Il précise que plusieurs zones industrielles ont disparu au cours de ces dernières années, au détriment d'un certain nombre d'artisans. Il précise également que les compensations ou les accompagnements n'existent pas et qu'il n'y a pas de nouvelle zone industrielle créée à Genève. Il pense qu'il s'agit d'une véritable perte de patrimoine.

Questions

Une commissaire demande à intégrer dans la réflexion la question des locaux commerciaux de la Gérance immobilière municipale (GIM) et du barème appliqué actuellement qui pourraient constituer une solution. Elle observe qu'il serait possible d'imaginer un projet portant sur la GIM.

Séance du 19 avril 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service de l'urbanisme

M. Pagani est préoccupé par cette problématique autant que M. Bertinat, qui a déposé cette motion. Il rappelle que 90% des emplois relèvent du secteur tertiaire et que l'industrie doit être préservée. Le plan directeur communal a décidé de faire muter des zones industrielles, mais il ne s'agit pas de zones importantes. La perte des zones industrielles n'est pas tellement en baisse sur l'ensemble du canton.

M. de Rivaz déclare que cette motion demande des réponses sur trois questions, soit le détail des activités artisanales et des zones industrielles perdues

depuis 2010, ainsi qu'un rapport précis sur la compensation effectuée et sur le devenir des anciens locataires du bâtiment d'Hispano-Suiza.

Il remarque alors qu'il existe 10 618 emplois dans le secteur secondaire (6% des emplois en Ville de Genève) et 175 913 emplois du secteur tertiaire (94% des emplois en Ville de Genève). Cette proportion n'a pas varié depuis 2010. La proportion du secteur secondaire est de 13% au niveau cantonal. L'industrie manufacturière est en baisse en raison du report de ces emplois vers Planles-Ouates, mais cette activité demeure en Ville de Genève tout comme le secteur de la construction. Ces chiffres proviennent de l'Office cantonal de la statistique, lequel ne peut toutefois pas fournir d'adresse. Cela étant, les surfaces sont stables depuis 2010 avec 368 000 m² des surfaces dédiés au secondaire, et une baisse de 1500 m² entre 2010 et 2015. Il évoque alors quelques destructions opérées au cours de ces dernières années comme un garage à la rue Jean-Violette, un bâtiment industriel à l'avenue d'Aire, une station-service au passage de la Radio, une menuiserie à la rue Alcide-Jentzer, des bâtiments artisanaux à la gare des Eaux-Vives, le bâtiment d'artiste à Chandieu, un atelier de mécanique à la rue du Nant et une halle à Quidort.

L'entreprise JTI a construit 25 000 m² de plancher destinés au tertiaire, conformément à la législation fédérale. Il précise toutefois que 10 000 m² sont des surfaces de production industrielle. Il ajoute qu'au chemin des Mines (Valpraxis), 7900 m² de plancher destinés au tertiaire ont été construits.

Selon l'article 10 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève (RPUS) au sujet des compensations, aucune compensation n'est envisageable lorsque l'objectif défini dans le premier alinéa ne peut être atteint. Il s'agit avant toute chose d'un instrument de négociation et il n'y a jamais eu d'inventaire de ces compensations. L'arbitrage final appartient au Canton, comme à la rue Alcide-Jentzer, un exemple qui voyait la Ville vouloir protéger l'activité existante.

A Hispano-Suiza, 40% des surfaces devaient être réservé à des activités artisanales, 25% à des activités high-tech et 35% à des activités administratives et commerciales. Le maintien des activités sur le site durant la durée du chantier n'a pas pu être réalisé. Quant au montant des loyers pour les activités artisanales, la Ville de Genève a opéré un suivi très serré, et cette clause a disparu avec l'autorisation de construire. La Ville a déposé un recours qu'elle a gagné, permettant de réinscrire cette clause. Le projet prévoit à présent 57 000 m² de surface, avec 22 400 m² réservés pour les artisans, 14 600 m² pour le high-tech, 18 000 m² pour le tertiaire et 2400 m² pour le commerce. Il ajoute que les surfaces dédiées à l'emploi sont ainsi augmentées, avec une hausse de 65% pour le tertiaire. En mars 2016, il y avait 113 locataires et 105 ont déménagé depuis lors; 4 locataires restent encore et des discussions de départ sont en cours.

Questions

Une commissaire demande ce qu'il en est du registre de l'Office cantonal de la statistique.

M. de Rivaz répond que cet office fait un suivi des activités par bloc, mais ces données ne permettent pas de percevoir ce que recourent exactement les évolutions de la situation; il faudrait passer en revue toutes les autorisations de construire depuis 2010 pour savoir exactement ce qui se passe.

Une commissaire remarque qu'il serait possible de déterminer sur les parcelles de la Ville de Genève les mètres carrés dédiés aux artisans et elle demande si des informations existent à ce sujet.

M. Pagani répond qu'il est possible de donner le détail des arcades mises à disposition des activités tertiaires.

Séance du 10 mai 2016

Audition de Madame Salerno, conseillère administrative en charge des finances et du logement, et de ses collaborateurs, M^{me} Bietenhader, cheffe de service de la Gérance Immobilière municipale (GIM), M. Jérôme Favoulet, directeur de la Fondetec, et M^{me} Chiara Barberis, cheffe du Service Agenda 21

La séance commence directement avec les questions.

Un commissaire s'inquiète de la diminution des zones artisanales, qui touche toute une population de petits artisans; il serait nécessaire de faire le point sur cet aspect. Par ailleurs, il demande comment la GIM gère les locaux destinés à cette zone. Les artisans demandent des locaux avec des loyers accessibles. De plus, de nombreuses personnes au chômage ont des talents pouvant être mis à disposition de la population. Il pense qu'il serait bon de retenir cette population d'artisans qui sont de plus en plus chassés. Il signale la préoccupation de M. Pagani sur cette question mais il aimerait plus d'informations sur cette problématique.

M^{me} Salerno rappelle que la Ville de Genève possède deux zones industrielles, et elle remarque qu'il est question dans ces observations d'arcades commerciales.

M^{me} Bietenhader mentionne que le nombre d'objets en zone artisanale et industrielle est limité, et le critère relève bien entendu de la conformité à la zone. Elle ajoute que ces objets sont relativement modestes. Quant au centre-ville, la réglementation la plus importante demeure le plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève qui exige que les arcades soient ouvertes au public afin de garantir une animation. Il est en l'occurrence difficile de marier une animation et une activité artisanale. La Ville publie une liste des locaux commerciaux vacants et ces artisans sont rarement candidats à ces locaux.

La Ville reçoit les dossiers des personnes intéressées qui sont ensuite soumis à la commission d'attribution.

La Fondation communale pour le développement des emplois et du tissu économique en ville de Genève (Fondetec) siège depuis peu dans cette commission afin d'avoir un regard. La plupart des arcades sont des locaux en bas d'immeubles. La commission assigne ensuite un prix, mais elle répète qu'il est difficile d'accueillir des artisans en centre-ville, artisans dont les activités supposent des activités tournées vers l'intérieur.

Elle rappelle ensuite qu'il n'y a pas de politique de location sociale en matière de locaux commerciaux. Elle ajoute qu'il n'est pas question de s'aligner sur les prix du marché, mais elle mentionne qu'il n'est pas non plus question de brader ces espaces qui demeurent en-dessous du prix du marché.

M. Favoulet précise que les locaux de la Ville sont souvent de petite taille et généralement mal placés. Certaines arcades focalisent 200 candidatures alors que personne ne s'intéresse à d'autres lieux. Les artisans sont confrontés à la même problématique que les commerçants pour la recherche de clients et doivent muter vers le numérique en développant leur image sur internet. Par ailleurs, il existe à Genève une problématique de prix puisque de nombreux propriétaires ne veulent pas réévaluer les loyers afin d'éviter de diminuer la valeur des bâtiments dans les bilans. L'évolution des prix ne suit donc pas la réalité du marché.

Un commissaire demande quel est le nombre de commerces abrités par la Ville de Genève. Il se demande encore si la Ville mène une politique de soutien pour les artisans et aimerait savoir pourquoi les artisans ne font pas l'objet d'une politique sociale comme d'autres populations. La question mène finalement à une impasse et les pistes de réflexion sont rares.

M^{me} Salerno déclare que la motion porte sur la zone industrielle. Elle répète que la Ville de Genève ne possède que deux zones de ce type, notamment celle des Charmilles qui sera peut-être déclassée par le Canton un jour ou l'autre. Elle remarque que pour le moment, ce périmètre est en zone artisanale et est beaucoup utilisée par la Ville comme lieu de dépôt. Elle répète que ce lieu est appelé à muter, au vu du nombre de logements à proximité, et qu'il intègre de plus en plus le centre-ville.

Par ailleurs, la Ville de Genève n'applique pas une politique sociale pour ces locaux artisanaux au même titre que pour les logements car il s'agit d'une activité rémunératrice qu'il convient de maintenir un équilibre. Les arcades qui ne fonctionnent pas sont celles qui se trouvent dans des lieux peu attractifs et la Ville n'a pas de solution pour l'arcade artisanale, faute d'outil. En outre, les prix des arcades bougent en raison de l'évolution du marché.

Elle répète, cela étant, que la Ville demande des loyers très raisonnables pour ces arcades. La Fondetec permet d'accompagner les entrepreneurs. Toutefois, la Fondetec ne concerne que les personnes qui sont en Ville de Genève.

Les PUS impliquent qu'une activité, une boulangerie par exemple, doit être remplacée par une boulangerie. Cet outil est très contraignant et il est en l'occurrence difficile de planifier la demande.

M^{me} Barberis mentionne que le Service Agenda 21 a ainsi essayé de valoriser les artisans capables de réparer des objets de consommation courante en mettant sur pied le programme «réparer plutôt que jeter» et en créant un répertoire des personnes capables d'offrir une prestation. Carouge est en train de démarrer sur ce projet ainsi que la Ville de Lausanne.

M. Favoulet mentionne que les prix des loyers sont généralement de 300 à 350 francs le mètre carré. Des partenariats sont développés avec Léman Bleu afin de présenter des entreprises genevoises. En effet, la Ville essaye de soutenir les entreprises au niveau de leur visibilité. Des petits artisans peuvent dégager des chiffres d'affaires de 20 000 à 30 000 francs par année, soit des montant très modestes, et il est nécessaire pour ces artisans de développer des partenariats avec d'autres artisans ou d'autres activités.

Il remarque que les conditions d'accès aux locaux représentent également un problème puisqu'il est souvent nécessaire de payer des garanties de loyer de douze mois. Il espère que l'assouplissement du marché immobilier permettra d'améliorer la situation d'ici quelques années.

Une commissaire évoque la zone industrielle des Charmilles et elle partage le constat de la sous-utilisation de ce périmètre. Elle est surprise de constater que M^{me} Salerno est résignée sur ce point, ce qui l'inquiète, d'autant que la loi permet, à présent, d'établir une mixité dans ces zones.

M^{me} Salerno répond être un peu résignée sur cette zone des Charmilles. Elle rappelle que le Moulin à danses (MAD) se trouve également dans cette zone qui était utilisé préalablement par un gros véhicule du Service d'incendie et de secours (SIS). Ses collègues ne veulent pas pour le moment déplacer ces zones de stockage. Elle ne sait pas combien de temps le MAD restera dans ce lieu.

Un commissaire observe que le Conseil administratif n'a donc pas de projet pour cette zone.

M^{me} Salerno plaide pour un changement d'affectation de cette zone afin de permettre des activités artisanales. Elle rappelle en l'occurrence qu'il s'agit d'une zone industrielle.

Un commissaire se demande si le magistrat ne devrait pas être plus proactif.

M^{me} Salerno répond que le Canton a déjà été approché sur ce dossier. Elle rappelle encore que 14 millions de crédit avaient été investis pour faire quelque chose de cette zone.

Une commissaire est surprise de ces explications et de la vacuité des activités de ce périmètre.

M^{me} Barberis rappelle que la Ville de Genève a passablement de contacts avec la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). Elle mentionne également que de l'autre côté de la rue un projet prévoit de nombreux mètres carrés en zone artisanale.

Suite de la séance du 10 mai 2016

Audition de M. Yves Menoud, représentant de la Nouvelle organisation des entrepreneurs (NODE)

M. Menoud déclare que la NODE, anciennement la FAC, existe depuis 1922 et possède une caisse de compensation. La NODE a 900 membres, provenant à 90% du terrain local, et regroupe de très nombreuses activités, avec une équipe de salariés de dix personnes.

A la lecture de la motion, il a l'impression d'arriver dans une guerre de tranchée. Il existe un problème à l'égard des locaux commerciaux puisque selon la nature des activités et l'évolution des zones, ces activités peuvent ne plus être en accord avec le périmètre. Toutes les activités qui génèrent des nuisances sont confrontées à des oppositions. Il y a là un paradoxe entre la volonté de continuer à avoir des métiers traditionnels dans un contexte urbain alors que la réalité du terrain est tout autre.

Il pense, cela étant, qu'il est indispensable que la Ville de Genève ait un inventaire de son parc immobilier artisanal et propose un accès facilité à l'information.

Une commissaire demande s'il existe d'autres problématiques que les loyers et les nuisances à l'égard de l'accessibilité des locaux.

M. Menoud répond que des cautions sont nécessaires qui s'ajoutent aux investissements nécessaires pour les stocks ou les outils, ce qui peut être difficile. C'est également pour cela que de nombreuses personnes se lancent dans le service qui nécessite moins d'investissement de départ.

Un commissaire se demande si la promotion des activités artisanales relève du public, ou si la Ville doit plutôt se contenter de répondre à la demande des artisans. L'artisanat n'appartient pas aux préoccupations des magistrats comme d'autres sujets. Il pense toutefois que certains problèmes existent comme la mobilité dans certains quartiers.

M. Menoud répond qu'une entreprise doit grandir et être rentable. Les règles doivent être les mêmes pour tout le monde, et l'aide à la création et le soutien à de jeunes talents ou des soutiens ponctuels venant remplacer le recours bancaire doivent être encouragés. L'aide à la création est une bonne chose puisqu'elle permet à des personnes de se jeter à l'eau. Il observe en outre que les entreprises qui doivent changer des machines-outils à 30 000 francs ne trouvent plus de solution dans les banques, et il pense que la Fondetec représente une solution. Cela étant, il pense que la concurrence doit demeurer.

Un commissaire remarque que cette motion lance le débat sur les zones artisanales et il demande s'il existe des compensations en regard de la perte de locaux commerciaux. Il se demande également si les prix pratiqués sont en accord avec la réalité et si les locaux ne manquent pas et plus particulièrement les grands locaux.

M. Menoud répond qu'il faut différencier les activités. La personne qui travaille administrativement n'a pas les mêmes besoins qu'un commerce ou qu'une activité manuelle. Il est très difficile de rivaliser avec des grosses sociétés qui travaillent sur leur image. Il pense en outre que s'arrêter aux limites de la Ville est compliqué.

Il rappelle encore que le microcrédit existe très peu en Europe, malheureusement, et là il y a sans doute une carte à jouer. Le microcrédit propose en l'occurrence un accompagnement. Le Service du commerce propose des formations et l'un des premiers conseils qui est prodigué par ce service est de déléguer l'activité administrative puisqu'il ne s'agit pas de la profession de l'artisan.

Un commissaire demande s'il y a d'autres canaux de diffusion pour promouvoir les activités des artisans.

M. Menoud répond que ce n'est pas le cas à sa connaissance. Il déclare ensuite qu'il serait bon que la Ville réalise un inventaire des zones pouvant être exploitées par des entreprises, mais qu'il serait encore préférable de créer des dynamiques autour de ces zones.

Séance du 17 mai 2016

Audition de Monsieur Charles Spierer, président de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), et de M. Yves Cretegny, directeur général

M. Spierer rappelle que la principale zone industrielle de Genève n'est pas sur le territoire de la Ville. Il rappelle également qu'il y a 53 zones industrielles sur le canton, soit 714 hectares de terrain. Un mètre carré sur deux, dans ces zones industrielles, appartient à une entité publique. Il rappelle encore que ce sont 4300 entreprises représentant 62 000 emplois qui sont logées dans ces zones, soit 16% du produit intérieur brut (PIB) genevois.

L'industrie a beaucoup changé à Genève et l'industrie dans sa définition étroite de la production a baissé; l'industrie au sens large a, quant à elle, augmenté. L'horlogerie est le plus gros secteur. La zone à la suite de l'aéroport, le quartier Praille-Acacias-Vernet (PAV) et le secteur de Plan-les-Ouates sont les principaux périmètres connaissant de l'industrie. Et de nombreuses industries sont localisées sur leur lieu historique de création, une situation qui ne correspond plus forcément à la réalité des quartiers.

Il y a eu peu de création de zones industrielles et il remarque que la priorité est donnée à la zone agricole. Cela signifie que les industries devant quitter le PAV, par exemple, doivent retrouver un emplacement dans les zones existantes.

Le ratio entre l'établissement d'une industrie en contrepartie de la fiscalisation au bénéfice de la commune concernée est de plus en plus difficile à faire valoir puisque la coexistence avec les habitations est de plus en plus mal tolérée. Et les difficultés de transport représentent un vrai problème, notamment pour les camions. Ce contexte a engendré toute une série de réponses foncières, comme les hôtels d'entreprises.

Les zones industrielles en ville de Genève, comprenant celles en voie de désindustrialisation, soit Sécheron, les Charmilles, le PAV, Rosemont, la zone industrielle de Vernier (ZILI) et plus particulièrement la Tuilerie, soit 200 entreprises si l'on retranche Rosemont et le PAV.

Il mentionne ensuite que la ZILI est au bénéfice d'un mandat ancien de 1971 et qu'il conviendrait de la faire évoluer, il faudrait savoir quelles sont les entreprises devant être soutenues. Par ailleurs, le potentiel des Charmilles représente un écopôle, soit un vrai projet intéressant pouvant accueillir de nombreuses activités.

Questions

Un commissaire demande s'il est possible d'avoir la courbe de la population en parallèle à la courbe de la vitalité de l'industrie. Il demande par ailleurs si la différence entre les secteurs secondaire et tertiaire ne s'est pas largement estompée au cours de ces dernières années. Il se demande également ce qu'il en est du prix de location au mètre carré et des perspectives réelles de l'écopôle.

M. Spierer répond que la part du secteur secondaire a pu être maintenue à Genève, ce qui est intéressant en soit. Il remarque que la définition de l'industrie s'est élargie en raison des progrès technologiques et qu'il n'est plus possible de s'en tenir à la classification fédérale. Il mentionne ensuite que les prix du foncier sont plus attractifs que dans le canton de Vaud à 250 francs le mètre carré, tout en étant mieux localisé. Il observe, cela étant, que certaines entreprises consomment beaucoup de mètre carré et il mentionne qu'il serait nécessaire de distinguer un

prix foncier en fonction de la valeur ajoutée des entreprises. Il rappelle, cela étant, que 250 francs est le prix du foncier à Villars-sur-Glâne à Fribourg.

Un commissaire demande comment la FTI peut faire face aux pertes de zones industrielles.

M. Spierer répond que ces pertes d'espace peuvent être compensées dans des hôtels industriels.

Un commissaire demande quelles sont les mesures actives envisagées pour les entreprises du PAV. Il demande des compléments sur la zone Quartet. Il se demande par ailleurs si la coexistence dans la même zone de deux activités très différentes, comme au Bois-de-Bay, entre Richemont et une entreprise de construction, ne dévalue pas le terrain.

M. Spierer répond que la discussion à l'égard des entreprises du PAV envisage plusieurs scénarios puisqu'il existe plusieurs cas de figure. Certaines entreprises sont locataires alors que d'autres non. Ce sont les négociations avec les entreprises qui permettront de dégager des solutions, sachant que certaines d'entre elles ont encore des droits de superficie s'étendant sur quarante ans.

Il signale ensuite que le projet Quartet, qui est une zone privée, représente un vrai potentiel d'activités, proche de la ville, avec une mixité administrative-artisanat intéressante.

Il précise ensuite qu'il existe des distances importantes entre les bâtiments de Richemont et les autres entreprises, ce qui implique que les nuisances sont limitées.

Une commissaire demande si les évolutions génèrent la fermeture d'entreprises qui ne trouvent pas d'espace où se réimplanter.

M. Spierer répond que certains métiers ont complètement changé et il remarque que certaines activités à faible valeur ajoutée rencontrent des difficultés pour trouver du foncier. Il observe encore qu'il est également difficile de proposer de grosses parcelles pour implanter des industries, raison pour laquelle ces industries se dirigent vers le canton de Vaud.

Une commissaire observe que le potentiel de la zone des Charmilles est sous-utilisé. Elle se demande si un mandat de gestion confié à la FTI pourrait être imaginé. Elle se demande en outre en quoi consiste un mandat de gestion.

M. Spierer répond qu'il existe une première approche consistant à tout raser et à reconstruire, et une seconde approche qui utilise d'anciens bâtiments industriels rénovés au minimum afin de créer un écosystème pendant dix ou quinze ans. Cela étant, qu'il est nécessaire d'avoir des montants à investir et de déterminer les montants, en l'occurrence les loyers, que l'on souhaite en retirer, ce qui peut être compliqué pour une entité publique.

Un commissaire déclare que la motion porte sur la Ville de Genève et la Ville construit en ville, les places de travail étant externalisées hors de la ville. Il ne voit pas comment il sera possible de résoudre les problèmes de mobilité de cette façon. Il remarque que l'on ne parvient pas à maîtriser le développement et que les zones artisanales disparaissent les unes après les autres. Il se demande ce qu'il en est de la maîtrise du développement de la Ville de Genève. Il mentionne par ailleurs que c'est la première fois qu'il entend parler du projet Quartet. Il aimerait avoir quelques explications à ce propos.

M. Spierer répond que l'importance de la maîtrise du foncier relève du tissu législatif autant que du tissu urbain. Il rappelle en outre que les problèmes de mobilité ne permettent pas de maîtriser le foncier. Il observe ensuite que Quartet est un projet privé qui verra une zone administrative, une zone artisanale et une zone technologique, avec des prix négociés avec le promoteur.

Suite de la séance du 17 mai 2016

Audition de Monsieur Luca Pattaroni, maître d'enseignement et de recherches au Laboratoire de sociologie urbaine (LASUR), Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL)

M. Pattaroni remarque que le prix du mètre carré est un enjeu important, ce d'autant plus que Genève, à l'instar d'autres villes suisses et européennes, se trouve dans une situation historique puisque les villes manquent de plus en plus de friches. Il observe que les locaux commerciaux pourraient représenter les friches modernes.

Les villes ont besoin de ces friches pour des activités industrielles, culturelles mais également sociales. Il évoque alors Artamis; les artistes présents ont été évacués au Vélodrome et chez Picto. La Fondation pour la promotion de lieux pour la culture émergente (FPLCE) a alors été créée grâce à la fondation Wilsdorf afin de compenser les différences de loyers, 50 francs le mètre carré à Artamis et 160 francs après les réinstallations. Les arcades créées sur l'ancien site Artamis se monteront à 250 francs le mètre carré. Ce problème d'espace est donc un enjeu important et il observe que travailler sur le prix du mètre carré au travers de rénovation ou de systèmes de prêts est important.

Il est bien évidemment important pour la Ville de Genève d'avoir différentes activités artisanales dans un cadre bâti. Il évoque la rue de l'Industrie dans le quartier des Grottes qui voit Péclot 13 qui rayonne au-delà de cette rue, et qui permet à l'habitant de côtoyer ces activités. Il mentionne que cette mixité d'activités est considérée comme importante.

Les modèles d'industrialisation évoluent et le zonage traditionnel est de plus en plus remis en question. Il donne un exemple d'un site indien fonctionnant avec

des logements abritant des productions, à l’instar de l’horlogerie jurassienne du début du XX^e siècle. Et il mentionne que la question qui se pose relève du tissu locatif et de l’évolution du tissu productif.

Questions

Un commissaire signale avoir demandé un état de la situation actuelle sur les zones industrielles et artisanales à Genève. Il observe que le constat qui est fait par M. Pattaroni revient aux sources et il mentionne que les solutions pouvant être apportées sont d’ordre politique. La question du tissu professionnel est importante et il demande s’il existe d’autres solutions face à ce développement non maîtrisable.

M. Pattaroni répond ne pas avoir de solution clé en main. Il mentionne que se pose la question du type de signal politique à donner. Il observe que l’on sait faire du logement social mais pas des espaces artisanaux proposant des prix incitatifs. Il pense qu’en premier lieu, un signal politique est nécessaire et qu’il sera peut-être nécessaire d’adopter une politique de plus grande régulation à l’égard de ces espaces. Il rappelle le cas du quartier des Grottes, qui a pu être préservé de la destruction grâce à une succession d’expertises dans le cadre d’un travail plus ciblé. Le développement progressif entre habitats et activités a en l’occurrence été possible dans le quartier des Grottes. Les questions compliquées d’environnement, ou d’attractivité, doivent évidemment être prises en compte pour réfléchir à des modèles d’évolutions douces.

Un commissaire mentionne que cette problématique de surdensification de la ville semble générale.

M. Pattaroni acquiesce et observe qu’il y a également la solution des coopératives qui peut être envisageable. Il a participé à une coopérative dans cet esprit de développement à moyen et long terme.

Un commissaire mentionne qu’il y a des espaces vides existants à Genève. Dans les années 80, les locaux vides étaient récupérés par des squats et il se demande s’il existe des politiques plus agressives à l’égard de ces locaux vides.

M. Pattaroni mentionne que Genève s’est tourné depuis plusieurs décennies vers le secteur tertiaire et les réserves spatiales sont logiquement liées à ce secteur. Dès lors, il pense que les artisans ne sont pas la population qui va se mobiliser pour occuper ces locaux. Il rappelle que Manor avait jadis un centre de transbordement à Chavannes et convoyait les marchandises sur Genève avec de petits véhicules, mais il remarque que ce modèle a changé depuis lors. Il pense en l’occurrence que ces espaces commerciaux sont l’une des pistes à suivre.

Un commissaire remarque que le zonage ne semble donc plus adapté à la situation actuelle. Les chantiers sont de plus en plus dissimulés derrière des palis-

sades, les laboratoires enfermés, etc. Il se demande s'il ne faudrait pas montrer à nouveau le travail. Il se demande si la notion de zone artisanale et industrielle n'est pas un modèle obsolète dans une ville comme Genève et s'il ne faudrait pas mélanger à nouveau les cartes.

M. Pattaroni pense qu'il y a un enjeu de lisibilité qui se dessine. Une partie du travail se dématérialise et il remarque que la trame qui existait jadis se décline de nos jours de manière plus aseptisée. Certaines activités sont mises à l'écart en raison des nuisances qu'elles produisent. Un des enjeux porte en effet sur le zonage.

Une commissaire remarque que la ville se transforme et elle se demande si la densité plus grande ne diminue pas la tolérance de la population. Quelles pourraient être les conditions pouvant permettre à des entreprises et à des artisans de demeurer dans des quartiers.

M. Pattaroni déclare que c'est évidemment le prix du mètre carré qui représente la clé. Il remarque qu'il n'y a pas de visibilité sur les enjeux lorsqu'un artisan part et est remplacé par un dépanneur. Il observe qu'il existe aussi des espaces de coworking, soit des personnes qui s'établissent ensemble pour partager le loyer. Il précise en l'occurrence qu'il n'y a pas de statistiques ajustées permettant d'améliorer la visibilité.

Cela étant, il observe qu'il est juste de dire qu'il y a une sensibilité accrue au bruit, notamment en raison de la nature des bruits, mais aussi de la nature des stress subis par la population. Il remarque que c'est un aspect qui influe sur l'artisanat puisque souhaiter un artisan dans un bâtiment nécessite une isolation et des investissements idoines.

Une commissaire remarque qu'il n'y a pas d'autres issues qu'une intervention politique. Elle se demande si des villes ont fait une démarche similaire.

M. Pattaroni mentionne que certaines villes ont entamé des programmes impliquant l'économie créative, laquelle recouvre des activités artisanales. Il observe que Bâle a un système de ponctions destinées à des espaces publics beaucoup plus fort qu'à Genève. Il remarque que l'idée est d'avoir un système incitatif permettant à des gens de s'établir et de créer une dynamique socio-économique.

Un commissaire remarque que la question qui se pose est finalement de satisfaire les uns et les autres.

M. Pattaroni répond que la légitimation des activités aboutit à une opposition entre les uns et les autres. La question est de produire des mètres à carrés à des prix plus bas et de trouver des scénarios permettant une dynamique de cet ordre. Il pense que fixer des obligations afin de maintenir des activités à certains prix implique de savoir quel acteur peut porter une dynamique de cet ordre. Il explique encore que ce sont des projets qui doivent être politiques et qui doivent intégrer des plans économiques.

Séance du 31 mai 2016

Discussion et vote

Un commissaire de l'Union démocratique du centre observe que des inquiétudes ont été exprimées et il remarque que de nombreuses questions agitent les groupes. Il précise que M. Pattaroni a donné un éclairage très intéressant. Il rappelle avoir envoyé aux commissaires un petit article sur ces questions. Il mentionne que trois invites ont reçu des réponses et il pense qu'il devrait être possible d'accepter cette motion. Il rappelle que la commission est saisie de nombreux projets et pense que cette question de zone artisanale doit être au cœur des discussions.

Un commissaire du Parti socialiste relève qu'il semble difficile de trouver des espaces pour des activités artisanales en Ville de Genève, mais estime important de prendre cet aspect en compte. Il évoque encore la zone artisanale de Châtelaine et il pense qu'il faudrait peut-être à terme réfléchir sur ce périmètre.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien déclare que son groupe votera cette motion puisqu'il est évident qu'il convient de valoriser les zones artisanales. Cette motion aura permis de mettre en lumière l'inertie du Conseil administratif en la matière. Elle pense donc qu'il est important de donner un signal et elle rappelle que créer des zones artisanales permet également de créer de l'emploi.

Un commissaire d'Ensemble à gauche déclare que cette motion pose une question de fonds sur l'adaptation de la Ville par rapport aux évolutions des activités économiques. Il ajoute qu'il faut adopter cette motion sans qu'il soit possible de savoir ce qui se passera. Il pense que cette motion doit mener à réfléchir à l'équilibre entre le secteur tertiaire et le secteur secondaire.

La présidente passe au vote de cette motion.

Par 14 oui (1 UDC, 4 S, 2 DC, 3 LR, 2 EàG, 2 MCG), la motion est acceptée à l'unanimité.