



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 MARS 2020

Législature 2015 - 2020

Bureau du Conseil municipal

M. Darius AZARPEY (PLR), Président
Mme Ruth ZWYSSIG-VESTI (PDC), vice-Présidente
M. Marc FALQUET (Nouvelle Force), secrétaire

Membres du Conseil municipal

M. Pierre AMBROSETTI (PLR)		Mme Carole LAPAIRE (PLR)	
M. Norberto BIRCHLER (PLR)		Mme Béatrice LEITNER-RIAT (PDC)	
Mme Alexandra de COULON (PLR)	<i>excusée</i>	M. Denis MAZOUER (PLR)	
M. Emmanuel CURTET (PDC)		M. Jérôme PONTI (PLR)	<i>excusé</i>
M. François FREY (PLR)	<i>excusé</i>	Mme Patricia REYMOND (PLR)	
Mme Fabienne GAUTIER (PLR)		M. Michel STAWARZ (Nouvelle Force)	<i>excusé</i>
M. Anthony GIANNASI (PDC)		M. Roland SUTTER (PLR)	<i>excusé</i>
M. Jean-Marie HAINAUT (PLR)		Mme Claude VIQUERAT (PDC)	
M. André KAELEN (PDC)		M. Guy ZWAHLEN (PLR)	

Membres du Conseil administratif

Mme Francine de PLANTA (PLR), Maire
M. Marcel GOEHRING (PLR), Conseiller administratif
M. Philippe THORENS (PDC), Conseiller administratif

M. le Président ouvre la séance à 20h00. Il salue Madame le Maire, Messieurs les Conseillers administratifs, les Conseillères et Conseillers municipaux, le personnel administratif, ainsi que le public. Il souhaite à tous une cordiale bienvenue à cette séance du 10 mars 2020.

Il annonce que Mmes de COULON, REYMOND, ainsi que MM. PONTI, STAWARZ et SUTTER sont excusés.

COVID-19

En préambule, **M. le Président** souhaite aborder un sujet qui touche toutes et tous actuellement, le Coronavirus. Il remercie l'assemblée d'avoir respecté les directives sanitaires contenues dans le courriel qu'il a fait parvenir ce jour. Il annonce que sur proposition de Mme de PLANTA, M. KAELEN, en sa qualité de médecin, va donner quelques informations sur la situation concernant ce virus. Il invite les personnes qui souhaiteraient poser des questions supplémentaires à le faire à la fin de cette séance. Il passe ensuite la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA relève que le Coronavirus s'est invité dans le quotidien de tous et perturbe beaucoup les habitudes. A ce propos, elle souhaite faire un point de situation sur la manière dont le Conseil administratif gère cette problématique à la mairie.

Elle explique que ce sujet a été pris très au sérieux. Une task force, composée d'un représentant du Conseil administratif, M. GOEHRING, du secrétariat général et du responsable du département technique, a immédiatement été mise en place. Elle se réunit plusieurs fois par semaine et adapte les règles en fonction de l'évolution de la situation.

Concernant l'administration communale, des mesures ont été prises tout d'abord pour assurer la santé des collaborateurs et collaboratrices, mais également pour assurer la bonne marche d'une fonction essentielle qu'est le service donné à la population. Par conséquent, toutes les recommandations reçues par l'office fédéral de la santé publique, relayées au niveau cantonal par le département de la sécurité, de l'emploi et de la santé, sont suivies. A ce titre-là, elle informe qu'il n'y a pas de cas déclarés parmi le personnel communal et que des mesures particulières ont été prises pour toutes les personnes vulnérables en leur



proposant, soit de travailler depuis leur domicile, soit de changer de poste de travail, afin de respecter l'éloignement le plus conséquent possible, ou alors de les mettre dans des bureaux individuels.

Au niveau de la capacité de travail à distance, elle indique que cette possibilité avait déjà été réfléchie lorsqu'il avait fallu élaborer un protocole d'urgence à l'époque du virus H1N1. Elle ajoute que ce protocole a été repris, car à chaque fois qu'une telle situation se présente il doit être peaufiné davantage. Actuellement, un plus grand nombre de collaborateurs sont équipés d'un ordinateur portable, afin de leur permettre d'être indépendant et évidemment d'assurer les accès essentiels. Elle précise que ceci ne concerne pas uniquement l'administration, mais également la voirie, l'état civil, ...

Pour ce qui est des séances du Conseil municipal, comme par exemple celle de ce soir, elle indique que la question s'est posée s'il y avait lieu de la maintenir ou pas et finalement il a été décidé de la maintenir, mais en demandant à chacun de prendre quelques précautions. Pour ce qui est des précautions qui ne peuvent être vérifiées, comme la fièvre ou autres symptômes, elle fait appel à la responsabilité individuelle de chacun et chacune pour ne pas mettre en danger la santé d'autrui, surtout dès lors qu'un Conseiller municipal n'est pas obligé de participer à une séance ! Le Conseil administratif est parti du principe que celles et ceux qui participent ce soir à cette séance sont conscients de la situation et assument pleinement leur présence dans cette salle.

Concernant les manifestations communales prévues à ce jour, à ce jour, elle indique que le Conseil administratif estime qu'elles peuvent être maintenues. A ce titre, l'administration poursuit son travail sachant qu'il est toujours plus facile d'annuler, que d'organiser et de convoquer à la dernière minute, notamment pour la séance d'information publique pour le Plan directeur communal prévue le 24 mars prochain. La situation est réévaluée tous les jours, particulièrement pour les rassemblements de plusieurs personnes.

Comme M. le Président l'a annoncé plus tôt, elle trouvait intéressant de profiter d'avoir un médecin dans l'assemblée, afin qu'il apporte un témoignage et un regard médical sur la situation. Elle remercie par avance M. KAE LIN d'avoir accepté de dire quelques mots.

M. KAE LIN fait part de plusieurs informations sur la situation mondiale et en Suisse face au COVID-19.

M. le Président remercie Mme de PLANTA et M. KAE LIN pour leurs interventions.

Elections municipales du 15 mars 2020

Avant d'aborder le premier point de l'ordre du jour, **M. le Président** tient à dire quelques mots au sujet des prochaines élections municipales du 15 mars 2020.

« J'aimerais très brièvement vous parler d'une échéance qui approche et dont vous êtes toutes et tous bien conscients. Je vous parle ici évidemment des élections au Conseil municipal qui auront lieu ce dimanche 15 mars et qui nous donneront à priori la direction politique que suivra notre commune les cinq années à venir. Je parle de direction politique, parce que vous le savez, nous avons dans cette mairie un personnel exemplaire qui par son travail nous fait avancer au fil des années, et qui le ferait sans aucun doute presque tout aussi bien si nous n'étions, nous, Conseillers municipaux, pas présents pour lui donner des directives à suivre.

Vous le savez aussi, notre Conseil administratif pour les années à venir, est déjà désigné, il est de qualité et il continuera par ses efforts à faire de Collonge-Bellerive une commune exemplaire et où il fait bon vivre. Je vous propose d'ailleurs – à nouveau – d'applaudir Madame Lapaire et Messieurs Thorens et Goehring pour leur élection. Alors vous me direz, avec ces acquis à la Mairie et à l'administratif dont je vous parle, pourquoi toutes ces élections ? Eh bien ces élections évidemment pour donner cette direction politique, qui touche tant à la vision de la gestion des finances qu'à la fixation des priorités, par l'intermédiaire d'un délibératif censé représenter la population. Ces élections aussi pour récompenser ou congédier celles et ceux d'entre nous qui se sont démarqués par leur compétence ou respectivement, par autre chose. Mais ces élections aussi pour ce que la multiplication des forces présentes au délibératif peut offrir en termes de diversité d'opinions. Ces élections pour ce que la diversité d'opinions peut offrir comme défis. Ces élections pour ce que les défis offrent comme opportunité de sortir de sa zone de confort et d'augmenter le rythme de travail ou de discussion. Je rappelle que l'harmonie et la cohésion que nous avons créées ces 5



dernières années dans cet hémicycle sont des avantages que nous ne devons pas prendre pour acquis, puisque vous le savez, quelle que soit la qualité du travail que nous avons fourni pendant cette législature, le souverain a le dernier mot, et il peut nous proposer demain de reprendre la fonction avec de nouveaux acteurs, aux visions opposées et aux méthodes différentes.

Mais je ne vous parle pas ici d'une menace. Je vous parle ici d'une autre perspective d'évolution. Que nous nous trouvions à nouveau ici, pour celles et ceux d'entre nous qui souhaitent continuer l'aventure, ces prochaines années ou que notre présence ne soit plus souhaitée, nous devons veiller à deux choses : premièrement, à toujours nous rappeler que nous avons servi, de notre énergie, de notre amour et de notre temps, nos concitoyens. Deuxièmement, que le Conseil reste un lieu de travail et de respect, et que la diversité d'opinion ne devra jamais laisser Collonge-Bellerive, comme on en voit beaucoup à travers le canton, devenir uniquement un parlement de discussion et de confrontation. Malgré tout, fort est à parier que nombreuses et nombreux seront celles et ceux d'entre vous qui seront récompensés pour leur beau travail. Avec votre présence, je suis certain que la commune a encore de beaux jours devant elle. Ces personnes, et celles qui les rejoindront pour la première fois sur ces sièges, je les félicite déjà chaleureusement pour leur élection du 15 mars. Les autres, nous avons encore quelques mois à passer ensemble, mais je vous félicite déjà et je vous remercie pour le temps, l'énergie et l'amour que vous avez donnés à Collonge-Bellerive ces 5 belles années.

Merci beaucoup. »

Applaudissements.

M. le Président aborde le premier point de l'ordre du jour.

1. PRESENTATION DU PLAN STRATEGIQUE ET VISION A LONG TERME DE LA FONDATION DES TERRAINS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX DE LA PALLANTERIE

M. le Président accueille les représentants de la Fondation des Terrains Industriels et Artisans de la Pallanterie et les remercie pour leur présence. Il passe la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA présente M. Moreno Sella, Président, ainsi que les membres du bureau, Mme Corine Rosset, vice-Présidente, et M. Michel Bonnefous.

M. BONENFOUS commente la présentation du plan stratégique et vision à long terme de la Fondation des Terrains Industriels et Artisans de la Pallanterie qui est projetée à l'écran (voir présentation ci-jointe). Seules les remarques ou les questions sont relatées dans ce procès-verbal.

Une fois la présentation terminée, **M. le Président** demande s'il y a des questions et passe la parole à M. GIANNASI.

M. GIANNASI regrette que cette présentation, d'une durée 45 minutes, n'ait pas été distribuée en avance sur un support papier, car même proche de l'écran il était difficile d'arriver à la lire. De cette façon, il estime qu'il aurait été possible de bénéficier d'un échange plus instructif, plutôt que d'une inculcation de savoir comme à l'université. Il remercie tout de même les invités.

M. le Président donne la parole à M. ZWAHLEN.

M. ZWAHLEN se demande quelles sont les conséquences de la fermeture de l'entreprise Reuters et notamment de la disponibilité de ses locaux à la location. Il demande également quels seraient les effets si une grande entreprise se retirait de la zone.

M. SELLA répond que l'entreprise Reuters est axée uniquement sur le tertiaire, alors que la fondation est axée sur le secteur industriel et artisanal ; cela ne fait donc pas du tout de concurrence.

Quant au fait d'accueillir une entreprise importante, il précise qu'il ne s'agit pas d'entreprises comme celles qui se trouvent dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates ou d'autres cantons, mais d'une entreprise qui pourrait avoir une particularité qui amènerait de la forte valeur ajoutée et de la fiscalité.



M. le Président passe la parole à M. MAZOUER.

M. MAZOUER demande si la fondation a déjà une idée concernant cette entreprise qui pourrait dynamiser l'extension de la zone.

M. BONNEFOUS répond qu'il faudra encore réfléchir aux conditions cadre, car ce plan stratégiques vient d'être approuvé.

M. le Président passe la parole à Mme GAUTIER.

Concernant la taille des entreprises, **Mme GAUTIER** demande combien la fondation envisage le nombre d'employés par entreprise, car cela cible la taille de l'entreprise.

M. BONNEFOUS répond que pour l'instant aucune entreprise ne peut pas rejoindre la zone et que la fondation se réjouit d'avoir ce problème ! Il ajoute qu'il y a encore des espaces de réserve au cas où une entreprise a une taille telle qu'elle ne pourrait pas être acceptée dans ce qui a été mis actuellement en place, pour autant qu'elle amène la forte valeur ajoutée espérée et qu'elle réponde aux principes de la fondation. A ce jour, il indique qu'il y a une longue liste de demande, mais mis à part des garages, il n'y a pas d'entreprises qui ne rentrent pas dans le système actuel.

M. SELLA ajoute que sur la partie actuelle de la zone, il y a 1'000 employés pour 45 entreprises. La plupart des entreprises comptent entre 10 et 30 employés, à part Serrurerie 2000 qui en a une centaine.

M. le Président donne la parole à M. GIANNASI.

M. GIANNASI constate que la zone est donc pleinement occupée et souhaite savoir s'il sera possible à la fondation de s'étendre au-delà cette zone, vu qu'elle est entourée de terrains agricoles.

M. BONNEFOUS répond qu'il faudra déjà du temps avant d'avoir une vision cohérente du développement de cette zone et qu'il n'arrive pas à se projeter sur son développement intégral.

A l'origine, il rappelle que cette zone a été créée pour faire sortir les entreprises des villages de la région et qu'elle n'a pas eu tellement de succès au début. En effet, les entreprises qui avaient un loyer nul, voire extrêmement bas n'avaient pas envie de déménager dans cette zone et d'y payer un loyer légèrement supérieur. Par contre, le fait de construire un bâtiment qui a une vraie valeur ajoutée pour un certain nombre d'artisans peut contribuer à donner une raison à ces entreprises régionales de se déplacer dans cette zone industrielle.

M. SELLA souligne que la première partie de la zone s'est faite en vingt ans et que la même surface vient d'être déclassée. Il ajoute qu'en tant qu'entité de droit public, si la fondation finance et construit elle-même elle est soumise au marché public. Sachant qu'entre le début du projet et la fin de la location il faut compter 4 à 5 mois, il indique que pour 5 à 8 bâtiments, cela pourrait prendre entre 10 et 15 ans pour remplir la zone. Concernant les alentours de cette zone, qui est effectivement en zone agricole, il indique qu'une synergie doit absolument être trouvée, en particulier avec le centre sportif de Rouelbeau vu que la route sera élargie pour avoir accès à la zone industrielle.

M. le Président donne la parole à Mme LEITNER-RIAT.

Mme LEITNER-RIAT demande si dans les futurs bâtiments des énergies fossiles seront encore utilisées.

M. SELLA répond qu'à présent il n'est plus possible de déposer une autorisation de construire sans utiliser des énergies renouvelables. Il ajoute que le Conseil d'Etat demande que des solutions de chauffage et de production d'électricité pour des blocs entiers, des réseaux, soient trouvées.

M. le Président demande s'il y a d'autres questions. Comme ce n'est pas le cas, il remercie les représentants de cette fondation pour leur présentation et ces derniers quittent la salle du Conseil municipal.

M. le Président passe au point suivant de l'ordre du jour.

2. COMMUNICATIONS DU BUREAU DU CONSEIL MUNICIPAL

Carte postale du 20 février 2020 reçue de la part d'une habitante de la commune

M. le Président donne la parole à M. FALQUET qui donne lecture de cette carte.

« ...il y a bien quelques années, Madame de Planta avait répondu à une de mes remarques qu'elle voulait que Vézenaz devienne « un centre commercial attractif » et il semble bien que cela se soit réalisé, avec une certaine augmentation des prix... et maintenant que le restaurant du Château d'If n'ouvre qu'à 11h30 le dimanche, alors là, Vézenaz, c'est vraiment déserté et vide. Qui ouvrira un petit lieu où boire un café et lire le journal tranquillement ?! ...je le ferai bien, mais je suis hors course : il y a plus de 20 ans que j'ai été mise à la retraite ! »

M. le Président passe la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA indique qu'il existe une relation épistolaire depuis bientôt 15 ans avec cette habitante ! Ces lettres commencent en principe avec un compliment, puis sont suivies d'une ou plusieurs réclamations ! Elle relève malgré tout qu'il est assez charmant d'entretenir encore ce type de contact avec la population.

Courrier de remerciements de l'Association des Amis de Michel Tirabosco du 24 février 2020

M. le Président informe de la réception de ce courrier reçu de la part de l'Association des Amis de Michel Tirabosco qui adresse ses remerciements au Conseil municipal pour l'octroi d'une subvention de 5'000 F. Il rappelle que la commission Culture et loisirs a préavisé favorablement cette subvention lors de sa séance du 25 novembre 2019.

43^{ème} course pédestre « A travers le coteau » à Bernex - 25 avril 2020

M. le Président rappelle qu'un mail a été envoyé à ce sujet et que les personnes intéressées peuvent se manifester auprès du secrétariat du Conseil municipal pour s'inscrire.

Comme il n'y a plus de communications, **M. le Président** passe au point suivant de l'ordre du jour.

3. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SEANCE DU 3 FEVRIER 2020

M. le Président demande s'il y a des questions ou des remarques concernant le procès-verbal de la séance du 3 février 2020. Comme ce n'est pas le cas, il passe au vote d'approbation.

Par 14 oui et 1 abstention, le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 3 février 2020 est approuvé.

M. le Président remercie l'assemblée et poursuit l'ordre du jour.

4. RAPPORTS DES COMMISSIONS

– Environnement et développement durable du 27 janvier 2020

M. le Président demande s'il y a des questions ou des remarques concernant ce rapport. Comme ce n'est pas le cas, il demande à l'assemblée d'approuver le rapport.

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal approuve le rapport de la commission Environnement et développement durable du 27 janvier 2020.



Sustainabus

M. le Président demande à Mme LEITNER-RIAT de lire le préavis de la commission Environnement et développement durable relatif au Sustainabus.

Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent de faire venir le Sustainabus dans les écoles de la commune, lèvent la main. »

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal accepte de faire venir le Sustainabus dans les écoles de la commune.

Projet de poubelle « Mint »

M. le Président demande à Mme LEITNER-RIAT de lire le préavis de la commission Environnement et développement durable relatif au projet de poubelle « Mint ».

Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent le soutien au projet de poubelle « Mint », pour autant que l'équipe d'Up Green ait un prototype à présenter, lèvent la main. »

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal accepte le soutien au projet de poubelle « Mint », pour autant que l'équipe d'Up Green ait un prototype à présenter.

Projet « Protégeons nos systèmes aquatiques »

M. le Président demande à Mme LEITNER-RIAT de lire le préavis de la commission Environnement et développement durable relatif au projet « Protégeons nos systèmes aquatiques ».

Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent le soutien au projet « Protégeons nos systèmes aquatiques », pour un maximum de 8 classes, lèvent la main. »

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal accepte le soutien au projet « Protégeons nos systèmes aquatiques », pour un maximum de 8 classes.

M. le Président donne la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA souhaite rappeler que lorsqu'une commission prend des décisions en rapport avec les écoles, elle doit en référer à la commission Scolaire. Elle indique qu'il avait été convenu avec le directeur des établissements scolaires, qu'une fois par année, au moment du budget, la commission faisait des propositions que les écoles pouvaient éventuellement intégrer tout au long de leur programme scolaire. De plus, elle rappelle être déjà intervenue pour dire que si un projet prenait trop de temps à se mettre en place avec les écoles, l'autorisation pourrait être donnée au Conseil administratif de reprendre le projet, afin de le proposer à la population. Elle regrette que cet encadré n'ait pas été modifié dans ce sens.

M. le Président passe au rapport suivant.

– Culture et loisirs du 28 janvier 2020

M. le Président demande s'il y a des questions ou des remarques concernant ce rapport et donne la parole à Mme GAUTIER.

Noms des places de la commune

Mme GAUTIER rappelle que lors de cette séance, la commission a décidé de s'adresser à des personnes qui connaissent bien l'histoire de la commune, afin de leur demander s'ils avaient des propositions à faire pour renommer certaines places de la commune.



Lors du repas des Sénateurs du 29 février dernier, elle indique que Mme de PLANTA a parlé de la première femme élue au Conseil municipal de la commune, Mme Annette Hentsch, en 1979. A ce titre, elle indique que le groupe PLR souhaite proposer ce soir au Conseil municipal qu'une des places de la commune prenne le nom d'Annette Hentsch, afin de lui rendre honneur et de donner mandat au Conseil administratif de prendre langue avec sa famille pour obtenir son accord d'utiliser son nom.

M. le Président donne la parole à M. THORENS.

M. THORENS remercie pour cette excellente proposition, mais il rappelle qu'il a été demandé à la commission Culture et loisirs de s'occuper de ce sujet. De ce fait, il propose d'en parler lors de la prochaine séance de commission. De plus, il fait remarquer que la Présidente de la commission n'est malheureusement pas là ce soir. De ce fait, il préfère prendre bonne note de cette proposition et propose de prendre une décision dans le cadre de la commission Culture et loisirs. Il rappelle également que la commission a souhaité mandater M. Georges Curtet, historien de la commune, afin qu'il fasse des propositions.

M. le Président donne la parole à Mme GAUTIER.

Mme GAUTIER répond avoir fait cette proposition à la place de la Présidente de la commission Culture et loisirs, car elle aurait voulu faire cette proposition elle-même ce soir.

M. le Président passe la parole à M. CURTET.

M. CURTET trouve personnellement dommage de passer par-dessus le travail de la commission.

M. le Président donne la parole à M. FALQUET.

M. FALQUET pense également que la commission Culture et loisirs doit poursuivre son travail, surtout s'il a été demandé à M. Georges Curtet, historien de la commune, d'étudier d'éventuelles propositions de nom.

M. le Président passe la parole à M. THORENS.

M. THORENS fait remarquer que la prochaine commission Culture et loisirs a lieu la semaine prochaine. Il pense que cette excellente proposition pourrait être étudiée lors de cette séance. De plus, il indique que lors du repas des Sénateurs, d'autres propositions lui ont également été rapportées.

M. le Président demande à Mme GAUTIER si elle souhaite maintenir sa proposition et sous quelle forme elle souhaite la proposer.

Mme GAUTIER répond qu'étant donné que la commission se réunit la semaine prochaine, elle ne voit pas d'inconvénient à ce que cette discussion se poursuive lors de cette séance.

M. le Président donne la parole à M. HAINAUT.

M. HAINAUT précise qu'il n'est pas question de court-circuiter les travaux de la commission Culture et loisirs. Il espère, si possible, que ce sujet ne s'enlise pendant des mois et que lors de sa séance du 18 mars prochain, la commission prenne déjà position sur les propositions qui seront faites.

M. le Président indique que cette proposition et les divers commentaires qui ont suivis ont bien été entendus. Il demande s'il y a d'autres remarques ou question sur ce rapport et donne la parole à M. THORENS.

Spectacle « Les Enfants du Levant »

M. THORENS intervient au sujet de la décision concernant le spectacle « Les Enfants du Levant », préavisée favorablement par la commission, qui demande au Conseil Administratif d'étudier la mise à disposition de la plage de la Savonnière pour ce spectacle et d'estimer les coûts induits. Il souhaite faire part de l'inquiétude du Conseil administratif au sujet de l'impact logistique, financier et sur l'utilisation de la



plage de la Savonnière. Il tient donc à préciser que le Conseil administratif a bien compris que la commission a donné un préavis favorablement pour ce spectacle, mais il rend attentif que les coûts induits seront relativement importants.

Corrections sur le rapport

M. le Président donne la parole à M. CURTET.

M. CURTET souhaite apporter une correction au point d, dernier paragraphe. Il convient de corriger le prénom du donateur, il s'agit de M. Jean-Pierre Guignet et pas Pierre.

Comme il n'y a plus d'interventions, **M. le Président** demande à l'assemblée d'approuver le rapport.

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal approuve le rapport de la commission Culture et loisirs du 28 janvier 2020.

Subvention pour le Festival Antigél

M. le Président demande à Mme GAUTIER de lire le préavis de la commission Culture et loisirs relatif à la subvention pour Antigél.

Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent d'utiliser le montant de 20'000 F, initialement destiné à Antigél, pour financer une/d'autres manifestation-s en 2020, lèvent la main. »

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal accepte d'utiliser le montant de 20'000 F, initialement destiné à Antigél, pour financer une/d'autres manifestation-s en 2020.

Projet de spectacle « Les Enfants du Levant »

M. le Président demande à Mme GAUTIER de lire le préavis de la commission Culture et loisirs relatif au projet de spectacle « Les Enfants du Levant ».

Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent de demander au Conseil administratif d'étudier la mise à disposition de la Savonnière pour le projet de spectacle « Les Enfants du Levant » et d'estimer les coûts induits, lèvent la main. »

Par 14 oui et 1 abstention, le Conseil municipal accepte de demander au Conseil administratif d'étudier la mise à disposition de la Savonnière pour le projet de spectacle « Les Enfants du Levant » et d'estimer les coûts induits.

M. le Président passe au rapport suivant.

– **Conjointe Bâtiments et logements et Finances du 24 février 2020**

M. le Président demande s'il y a des questions ou des remarques concernant ce rapport. Comme ce n'est pas le cas, il demande à l'assemblée d'approuver le rapport.

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal approuve le rapport de la commission conjointe Bâtiments et logement et Finances du 24 février 2020.

Installation d'un lave-vaisselle à la ferme de St-Maurice

M. le Président demande à Mme LAPAIRE de lire les préavis des commissions Bâtiments et logement et Finances relatif à l'installation d'un lave-vaisselle à la ferme de St-Maurice.



Après lecture du préavis, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent un dépassement d'environ 6'500 F destiné à l'installation d'un lave-vaisselle à la ferme de Saint-Maurice, lèvent la main. »

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal accepte un dépassement d'environ 6'500 F destiné à l'installation d'un lave-vaisselle à la ferme de Saint-Maurice.

– **Finances du 24 février 2020**

M. le Président demande s'il y a des questions ou des remarques concernant ce rapport. Comme ce n'est pas le cas, il demande à l'assemblée d'approuver le rapport.

A l'unanimité (15 oui), le Conseil municipal approuve le rapport de la commission des Finances du 24 février 2020.

Dépassement pour la prise de procès-verbaux

M. le Président demande à Mme LAPAIRE de lire le préavis de la commission des Finances relatif à un dépassement pour la prise de procès-verbaux.

Après lecture de ce préavis, **M. le Président** passe la parole à M. ZWAHLEN.

M. ZWAHLEN souhaite savoir la raison de cette proposition.

M. le Président donne la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA fait remarquer qu'à ses débuts au Conseil municipal, en 2003, les Conseillers municipaux faisaient eux-mêmes les rapports des commissions ! Cela représentait un gros travail, raison pour laquelle aujourd'hui il y a une procès-verbaliste. Elle informe que la procès-verbaliste attitrée a, pour des problèmes personnels, fait la demande de pouvoir être déchargée de cette tâche. Elle explique que cette demande de dépassement a été faite, afin de pouvoir rapidement pallier à son absence, sans devoir demander aux membres du Conseil municipal de prendre ceci en charge, et qu'il s'agit probablement d'une solution transitoire.

Si ce dépassement est accepté, elle indique que la procès-verbaliste leur en serait très reconnaissante.

M. le Président passe la parole à M. GIANNASI.

M. GIANNASI relève qu'au Grand Conseil des étudiants en droit font les procès-verbaux. Il trouve le concept intéressant plutôt que de faire appel à une entreprise professionnelle.

M. le Président donne la parole à M. HAINAUT.

M. HAINAUT rebondit sur la remarque de M. GIANNASI en disant que lors de la commission, il a été demandé s'il s'agissait d'une solution transitoire ou qui visait à être pérenne. Dans ce cadre, il indique qu'il a été évoqué de privilégier des personnes de la commune qui auraient la volonté et la capacité d'intervenir en tant que procès-verbaliste, notamment les étudiants. Il s'agit d'une piste qui doit être explorée, car il pense que la commune regorge d'étudiants qui seraient peut-être très contents de pouvoir participer non seulement à la vie communale, mais également au financement de leur étude.

M. le Président donne la parole à Mme de PLANTA

Mme de PLANTA est tout à fait d'accord sur ce point. A ce propos, elle indique que la commune a déjà fait appel à des étudiants avant d'internaliser ce service. Toutefois, elle rend attentive l'assemblée qu'il est difficile avec les étudiants d'assurer une pérennité dans cette tâche et que les procès-verbaux sont mieux rédigés quand la personne est intégrée. Il s'agit d'une tâche qui nécessite un temps d'apprentissage assez long, notamment pour comprendre les sensibilités de chacun en commission, ce qui n'est pas toujours évident et qui est assez difficile. Pour en revenir à la question initiale, elle indique qu'évidemment la priorité sera de s'adresser à des étudiants.



Comme il n'y a plus d'interventions, **M. le Président** soumet au vote la décision suivante : « Que celles et ceux qui acceptent un dépassement de 20'000 F, afin de mandater une société spécialisée dans la prise de procès-verbaux jusqu'à la fin du mois de juin 2020, lèvent la main. »

Par 14 oui et 1 abstention, le Conseil municipal accepte un dépassement de 20'000 F, afin de mandater une société spécialisée dans la prise de procès-verbaux jusqu'à la fin du mois de juin 2020.

M. le Président aborde le point suivant de l'ordre du jour.

5. PROJET DE DÉLIBÉRATION

Comme il n'y a pas de projet de délibération, **M. le Président** aborde le point suivant de l'ordre du jour.

6. PROJET DE RÉSOLUTION

Comme il n'y a pas de projet de résolution, **Mme la vice-Présidente** passe au point suivant de l'ordre du jour.

7. PROJET DE MOTION

Comme il n'y a pas de projet de motion, **Mme la vice-Présidente** passe au point suivant de l'ordre du jour.

8. QUESTIONS AU CONSEIL ADMINISTRATIF

M. le Président demande à l'assemblée s'il y a des questions à l'attention du Conseil administratif.

Impact du CEVA sur la circulation

M. ZWALHEN souhaite demander si le Conseil administratif peut interpellier la direction générale de la mobilité, afin de connaître les impacts du CEVA sur la traversée de la commune, en particulier par la route de Thonon. Il aimerait savoir si le CEVA a permis de diminuer le transit et si ce n'est pas le cas, quelles mesures ladite direction pourraient prendre avec la France, afin d'inciter ceux qui traversent la commune à utiliser cette infrastructure.

M. le Président passe la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA répond avoir posé cette question la semaine dernière au responsable de secteur de l'office cantonal des transports. Elle indique que ce dernier lui a répondu ne pas encore être en mesure d'apporter des chiffres fiables en raison, notamment, des débuts un peu difficiles et les cafouillages lors de la mise en route du Léman express. Des statistiques et une analyse des effets du Léman express pourront être fournies dans environ six mois.

Trottoir le long de la route d'Hermance entre le chemin de Margencel et le rond-point de Vézenaz

Mme ZWYSSIG-VESTI revient sur la question de l'absence de trottoir le long de la route d'Hermance entre le chemin de Margencel et le rond-point de Vézenaz, côté lac. Elle s'étonne que rien ne soit prévu dans le Plan d'action de la mobilité douce 2019-2023, seul un tout petit tronçon est prévu sur la route de Thonon, mais rien sur la route d'Hermance. Par ailleurs, elle indique avoir remarqué que le nom de la commune de Collonge-Bellerive était mal orthographié.

M. le Président passe la parole à Mme de PLANTA.



Mme de PLANTA s'étonne de cette remarque, car elle sait qu'il y a un projet cantonal pour ce tronçon qui existe depuis 10 ans avec la création d'une piste cyclable et de trottoirs. Elle indique que ce projet devait même démarrer l'an dernier, mais qu'il y a eu des reports de crédits. Elle va vérifier ceci et reviendra sur ce point, mais elle serait très étonnée que ce tronçon ne soit pas déjà défini, car elle entend parler de la piste cyclable pour aller au cycle de Bois-Caran déjà depuis 2003 !

Consommation d'énergie de la patinoire de Vézenaz

M. CURTET demande quelle est la consommation électrique de la patinoire pour une saison, ainsi que la gamme d'énergie SIG contractée par la commune pour alimenter ce projet.

M. le Président donne la parole à M. GOEHRING.

M. GOEHRING répond qu'il reviendra avec les éléments de réponse à ce sujet lors d'une prochaine séance.

Lampadaire abîmé au chemin des Tattes

M. BIRCHLER a constaté que, suite à sa remarque faite lors de la dernière séance du Conseil municipal au sujet d'un lampadaire abîmé au chemin des Tattes, la commune a fait poser devant une borne de chantier en plastique. Par contre, il fait remarquer qu'elle n'a pas été posée du côté où il penche, mais du côté de la route.

Signalisation des intersections au chemin des Tattes

M. BIRCHLER fait suite à sa remarque faite lors de la dernière séance du Conseil municipal au sujet du manque de signalisation des priorités au débouché du chemin de la Californie sur le chemin des Tattes. Il indique que cela est également le cas pour le chemin des Piérides et Albert Dufour, qui ont également une intersection avec le chemin des Tattes et demande si une amélioration peut être apportée. Il ajoute que le chemin des Tattes est très fréquenté dans les deux sens.

M. le Président passe la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA prend bonne note de cette remarque qui sera intégrée dans la réflexion que mène actuellement la commission Routes et infrastructures sur l'ensemble des routes communales, avec l'accord de la Présidente de la commission.

Consommation d'énergie de la patinoire de Vézenaz

M. FALQUET fait suite à la remarque de M. CURTET au sujet de la consommation énergétique de la patinoire et indique qu'une société en Suisse alémanique fabrique des patinoires en matière synthétique. Il ajoute que ce type de patinoire est presque identique à celles en glace et qu'elles sont beaucoup utilisées dans les pays arabes notamment.

Circulation en haut de La Capite

Mme GAUTIER indique que le sens interdit qui se trouve proche des Crêts de Vézenaz n'est quasiment jamais respecté et pose problème lors du passage du bus. Elle demande si la police municipale pourrait intervenir.

M. le Président donne la parole à M. GOEHRING.

M. GOEHRING prend bonne note de cette remarque et va solliciter la police municipale pour faire respecter ce sens interdit. Il ajoute avoir effectivement remarqué que le passage du bus à cet endroit est problématique.

Chemin du Vieux-Vézenaz

M. AMBROSETTI demande où en est l'autorisation de construire du chemin du Vieux-Vézenaz.



M. le Président passe la parole à Mme de PLANTA.

Mme de PLANTA indique que la commune a reçu le préavis du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (SABRA). Elle explique que vu que le projet de mise à sens unique du chemin du Vieux-Vésenaz reporte le trafic sur le chemin Neuf, même qu'à moitié, les normes de l'ordonnance sur la protection contre le bruit ne sont plus conformes pour les habitations en bordure de chemin. Afin d'obtenir un préavis favorable du SABRA, il est demandé à la commune de changer plusieurs vitrages du bâtiment le plus ancien qui se trouve en haut du chemin Neuf, ce que la commune a accepté. De ce fait, elle indique que tous les signaux sont au vert pour obtenir l'autorisation de construire, laquelle est évidemment sujette à recours. A ce propos, elle informe qu'un habitant est particulièrement attentif à la délivrance de cette autorisation, car il a déjà annoncé lors de la séance publique qu'il ferait recours...

Comme il n'y a plus de questions, **M. le Président** passe au point suivant de l'ordre du jour.

9. COMMUNICATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

M. le Président demande si des membres du Conseil municipal souhaitent faire part d'une communication.

Gala du Salon du livre au parc des Eaux-Vives

Mme LEITNER-RIAT indique qu'aujourd'hui devait avoir lieu le gala du Festival du livre, mais il a malheureusement été annulé en raison de la situation sanitaire actuelle liée au coronavirus. Elle informe que cet événement est reporté au 4 mai prochain, au parc des Eaux-Vives, et invite les membres du Conseil municipal qui voudraient s'inscrire à s'annoncer auprès de l'administration communale ou d'elle-même. Elle rappelle que les autorités seront invitées au cocktail d'inauguration qui est prévu le 5 juin prochain.

Festival Voix de fête

Toujours en raison de la situation sanitaire actuelle, **M. CURTET** informe que la 22^{ème} édition du Festival Voix de fête est annulée.

Nouveau design du journal communal l'Echo

Mme LAPAIRE informe avoir eu de nombreux retours extrêmement positifs sur le nouveau design du journal communal à l'exception de la police d'écriture qui est fine et bleue, ce qui semble donner des difficultés de lecture à certaines personnes.

Naturalisations

M. BIRCHLER fait part d'un article paru dans la Tribune de Genève, le 2 mars dernier, intitulé « Ces communes qui ne naturalisent pas leurs étrangers », lequel fait part de diverses statistiques, comme par exemple le fait que les communes de Rueyres (VD), La Brévine (NE) et Kandergrund (BE) n'ont pas naturalisé le moindre étranger en 25 ans. Il indique que pour sa part la commune de Collonge-Bellerive a naturalisé, depuis 2011, environ 4% des étrangers qui résident sur la commune, soit 411 personnes. Il précise que l'ensemble de ces données sont disponibles sur le site de la Confédération.

Comme il n'y a plus de communications des membres du Conseil municipal, **M. le Président** passe au point suivant de l'ordre du jour.

10. COMMUNICATIONS DU CONSEIL ADMINISTRATIF

M. le Président donne la parole à Mme de PLANTA.



Courrier de remerciements du Club d'Aviron Vézenaz

Mme de PLANTA rappelle que le Conseil municipal a généreusement soutenu le programme « Ramer en Rose » qui permet, grâce à l'utilisation de rames légères, une pratique de l'aviron plus aisée, particulièrement pour les personnes qui ont eu une intervention chirurgicale. La vice-Président de ce club, Mme Catherine Eckert, remercie chaleureusement les Autorités communales pour avoir contribué au financement de six paires de rames.

Manifestations

Mme de PLANTA indique que les Promotions citoyennes, le 18 février, la soirée des Sénateurs, le 29 février, ainsi que le repas des enseignants, le 5 mars, se sont très bien déroulés.

Mme de PLANTA rappelle les prochaines manifestations tout en précisant espérer qu'elles pourront être maintenues en fonction de l'évolution de la situation sanitaire liée au Coronavirus. Il s'agit de la présentation publique du Plan directeur communal, fixée le 24 mars 2020, ainsi que la soirée d'accueil des nouveaux arrivants, fixée le 2 avril 2020.

Eclairage du chemin du Pré-d'Orsat

Mme de PLANTA revient sur les interventions de M. CURTET au sujet de l'éclairage au chemin du Pré-d'Orsat. Elle informe que la pose du candélabre devrait être effectuée avant la fin du mois de mars.

Bateaux entreposés au parking de la Savonnière (parcelle 9361)

Mme de PLANTA fait suite à l'intervention de M. CURTET au sujet des bateaux au parking de la Savonnière (parcelle 9361). Elle informe que des places ont été mises à disposition provisoirement au Chantier naval de Corsier Port durant leurs travaux aux mêmes conditions que les places d'hivernage situées au parking de la Pointe-à-la-Bise, soit 300 F/bateau.

Présence d'ânes à Saint-Maurice (parcelle 9582)

Mme de PLANTA répond à M. CURTET au sujet de la présence d'ânes qu'il a remarqué à Saint-Maurice. Elle informe que le propriétaire des ânes, qui paissent habituellement sur la parcelle située en face du 30 chemin de Saint-Maurice, a interpellé la commune en fin d'année en expliquant qu'il n'y avait plus d'herbe sur sa parcelle. Il souhaitait donc pouvoir utiliser provisoirement le verger de la Ferme de Saint-Maurice plutôt que de donner du foin à ses animaux. Cette demande a été acceptée, pour autant que cela ne pose pas de problème avec le stationnement éventuel des voitures et que la commune ne reçoive pas de plainte.

Mme de PLANTA ayant terminé ses communications, **M. le Président** donne la parole à M. GOEHRING.

Caninette – chemin des Tattes

M. GOEHRING revient sur une intervention de M. ZWAHLEN au sujet du manque de caninette au chemin des Tattes, à Vézenaz. Il informe qu'une caninette a été installée à la hauteur du 23 chemin des Tattes, dans le virage, où débouche le chemin piétonnier.

Ligne A – demande d'augmentation des fréquences

Pour faire suite à la requête de Mme REYMOND de demander au TPG une éventuelle augmentation des fréquences de la ligne A, notamment le soir et le week-end, **M. GOEHRING** informe que ce point a été relayé lors de la séance des magistrats Arve et Lac qui a eu lieu le 4 mars dernier. Il indique que M. Marti, représentant des communes au Conseil d'administration des TPG, va transmettre cette demande lors d'une prochaine séance. Il rappelle que la ligne A dessert la gare du Léman express des Eaux-vives et la future Comédie qui doit ouvrir au mois de septembre prochain.



Statistiques subventions 2019

M. GOEHRING indique que 970 abonnements TPG ont subventionnés pour un montant total de 112'750 F (556 juniors, 241 adultes et 173 seniors). Concernant les camps de sport, 113 subventions ont été versées pour un montant total de 11'230 F. De plus, 130 vélos électriques ont été subventionnés pour un montant total de 32'500 F. Au sujet de la vente des cartes CFF, il informe qu'une légère perte de 605,60 F est enregistrée, mais que 94,6% des cartes CFF ont été vendues.

M. GOEHRING ayant terminé ses communications, **M. le Président** donne la parole à M. THORENS.

l'épicentre

M. THORENS rappelle les dates des prochains concerts qui auront lieu à l'épicentre, mais vu les différents événements annulés en raison du Coronavirus, il pense que le Conseil administratif va devoir prendre des décisions très rapidement sur le maintien ou non de ces prochains concerts.

Caninette à Saint-Maurice

M. THORENS indique que des habitants de Saint-Maurice lui ont fait remarquer qu'il n'y avait aucune caninette à Saint-Maurice. Il a donc reporté ceci au département technique et le lendemain, une caninette était installée sur la place de Saint-Maurice.

Bibliobus - Statistiques 2019

M. THORENS fait part des statistiques 2019 du Bibliobus. Il indique qu'à Collonge, il y a eu 2'482 prêts, soit une augmentation de 18%. Par contre à Vérenaz, seuls 754 prêts ont été enregistrés contre 1'519 en 2018, soit une diminution de 53% !

Voyage du Conseil municipal – 20 au 23 mai 2020

Au sujet du prochain voyage du Conseil municipal qui est fixé du 20 au 23 mai prochain, **Mme de PLANTA** forme le vœu que ce dernier voyage de cette législature pourra être maintenue malgré la situation sanitaire. Elle rend la parole à M. le Président sur ce même sujet.

M. le Président adresse ensuite quelques questions pratiques aux participants de ce voyage, puis dévoile finalement la destination ; ce voyage s'effectuera en Suisse et en train.

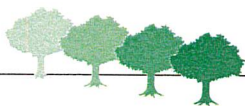
Comme il n'y a plus de communications, **M. le Président** prie le public, les membres de l'administration et les Conseillers administratifs de quitter la salle, afin de laisser les Conseillers municipaux procéder au traitement des demandes de naturalisation qui doivent avoir lieu à huis-clos.

11. NATURALISATIONS A HUIS-CLOS

Quatre dossiers de naturalisation sont traités.

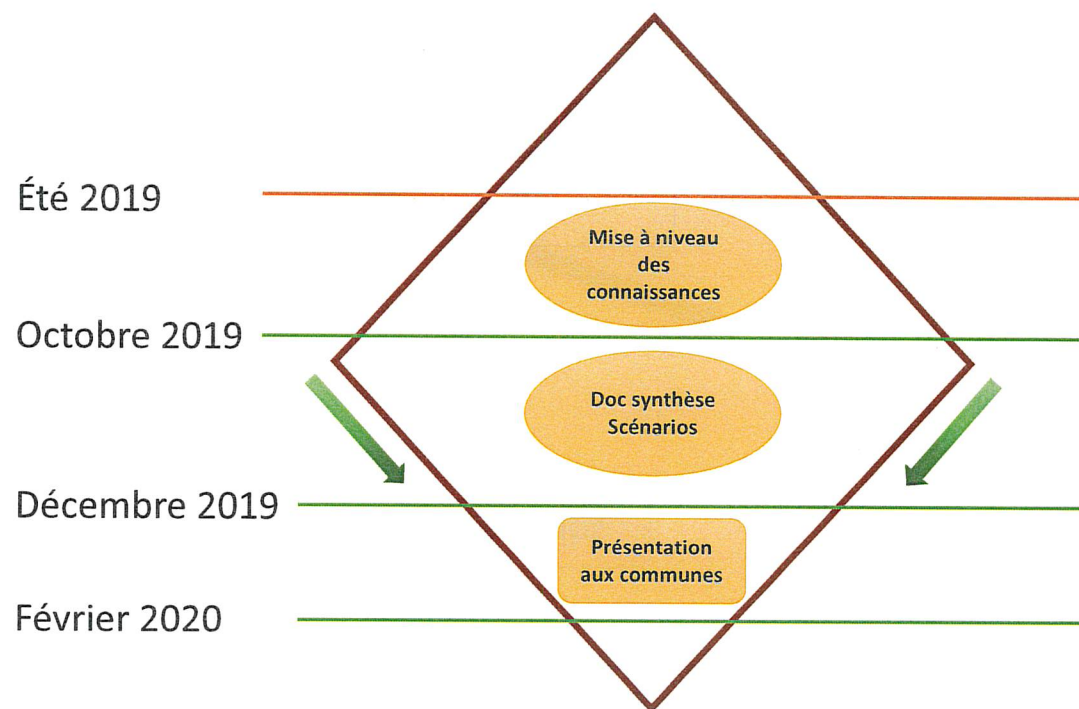
M. le Président remercie l'assemblée et lève la séance à 22h15.

Collonge, le 10 mars 2020.

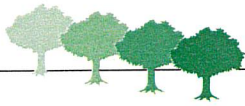


FONDATION
DE LA PALLANTERIE
COLLONGE-BELLERIVE
MEINIER

ZIAP 2030



**Adoption du plan stratégique
6 février 2020**



FONDATION
DE LA PALLANTERIE
COLLONGE-BELLERIVE
MEINIER

ZIAP 2030

Scénarios

- Demande
- Typologie des bâtiments – Offres
- Services à la zone – Gestion des déchets – Energie
- Centres de compétences
- Mobilité, économie circulaire et urbanisme
- Cadre légal et gouvernance
- Cadre financier

Arbitrage
politique et
économique

Scénario (s)

Orienté:

- Maîtrise et contrôle
- Investissement – Bénéfice
- Environnement – Valeur ajoutée
- Engagement politique
- Temps long

Scénario (s)

Orienté:

- Marché et contrôle indirect
- Sécurité financière
- Temps court

Qualité

Complexité - Risque

Fondation Intercommunale des Terrains Industriels et Artisanaux de la Pallanterie

Plan stratégique et vision à long terme

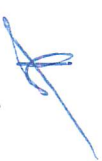
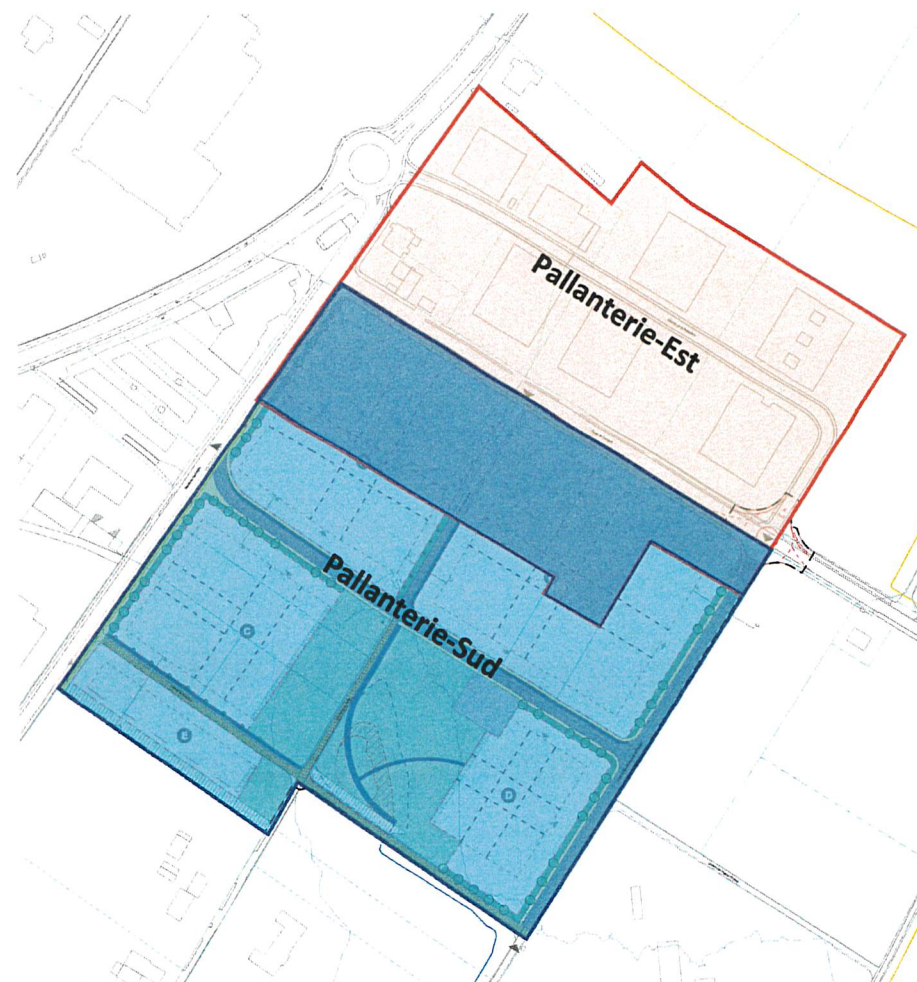


TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	2
<i>Glossaire</i>	3
DEMANDE	3
<i>Demande au niveau de l'agglomération genevoise</i>	4
<i>Demande au niveau de la ZIAP</i>	4
TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS – OFFRES	4
<i>En général</i>	7
<i>Présentation des différentes typologies pour les zones industrielles</i>	7
<i>Bâtiment artisanal et industriel à modularité verticale et horizontale</i>	7
<i>Gare logistique pour la piece A et la piece B</i>	8
<i>Coûts de construction (locaux bruts)</i>	8
SERVICES À LA ZONE – GESTION DES DÉCHETS – ÉNERGIE	9
<i>Services à la zone</i>	10
<i>Gestion des déchets</i>	10
<i>Énergie</i>	10
CENTRE DE COMPÉTENCES	10
<i>Définition</i>	11
<i>Pourquoi s'intéresser aux clusters et aux centres de compétences</i>	11
<i>Cluster</i>	11
<i>Centre de compétences</i>	11
<i>Opportunités pour la ZIAP</i>	11
MOBILITÉ, ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET URBANISME	11
<i>Mobilité</i>	12
<i>Economie circulaire</i>	12
<i>Urbanisme</i>	12
CADRE LÉGAL ET GOUVERNANCE	12
<i>Cadre légal</i>	13
<i>Gouvernance</i>	13
CADRE FINANCIER	13
<i>Capacité d'investissement de la Fondation</i>	14
<i>Partenariat public - privé</i>	14
<i>Taux d'intérêt sur les emprunts</i>	14
<i>Potentiel de développement de la ZIAP en chiffres</i>	14
SCÉNARIOS	15
<i>Scénario 1</i>	16
<i>Scénario 2</i>	19
<i>Scénario 3</i>	22



Introduction



Le Bureau et les collaborateurs de la Fondation des terrains industriels et artisanaux de la Pallanterie ont établi le présent document en vue de fixer le plan stratégique et la vision à long terme des activités de la Fondation.

Ce travail s'articule autour de plusieurs axes :

- Partager les connaissances acquises
- Illustrer les différentes options qui s'offrent à la zone industrielle et artisanale au regard des enjeux techniques, économiques et environnementaux
- Proposer différents scénarios de développement
- Mettre en évidence les contraintes financières et de faisabilité pour chacun des scénarios

GLOSSAIRE

BHNS	Bus à haut niveau de service
CAD	Chauffage à distance
CET	Concept énergétique territorial
CEVA	Liaison des réseaux ferroviaires Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse
CSR	Centre sportif de Rouelbeau
DDP	Droit de superficie distinct et permanent
EPFL	École polytechnique fédérale de Lausanne
ESREC	Espace de récupération
FTI	Fondation pour les terrains industriels de Genève
LZIAM	Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes
PAC	Pompe à chaleur
PAV	Praille – Acacias – Vernets
PDZIA	Plan directeur de la zone industrielle et artisanale de la Pallanterie
PME	Petites et moyennes entreprises
RAZIDI	Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes
RCP	Regroupement de consommation propre
RDZIA	Règlement directeur de la zone industrielle et artisanale de la Pallanterie
SIG	Services industriels de Genève
TP	Transports publics
ZIAP	Zone industrielle et artisanale de la Pallanterie
ZIMEYSA	Zone industrielle de Meyrin – Satigny
ZIPLO	Zone industrielle de Plan-les-Ouates

Demande

DEMANDE AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION GENEVOISE

Les zones industrielles de notre canton sont en grande partie destinées à accueillir des entreprises au service de l'agglomération genevoise.

D'autres abritent un ou des « Clusters »¹ industriels forts, Bâle par exemple avec la chimie et la pharmaceutique. Ces entreprises souvent exportent et sont en croissance presque permanente. Elles nourrissent la demande en matière de terrains industriels.

Le volume et l'intensité de la demande d'espaces industriels et artisanaux à Genève ne sont pas faciles à appréhender. Nous pouvons toutefois mettre en évidence les points suivants :

- La demande n'est pas très intense. Elle est principalement le fait d'entreprises régionales répondant aux besoins d'un marché déjà mature et à l'évolution lente.
- En considérant que les espaces destinés à ces activités sont limités dans le canton de Genève, la demande pourrait à long terme augmenter en intensité du fait de la raréfaction de l'offre.
- Les plans directeurs visent à rediriger les entreprises de la zone Praille-Acacias-Vernets vers les autres zones industrielles, principalement la ZIPLO et la ZIMEYSA. Ces mutations ont également une influence sur la demande limitée dans le temps.

Ainsi, il nous semble que la demande générale est raisonnable, tant en intensité qu'en volume. De plus, elle est sensible, à court et moyen terme, à la conjoncture économique.

DEMANDE AU NIVEAU DE LA ZIAP

En général

Nous avons analysé la demande pour des terrains ou des surfaces de plancher de la manière suivante :

- Sur la base de notre liste d'entreprises intéressées (demandes spontanées)
- Sur la base de diverses discussions avec des entrepreneurs déjà actifs sur la zone de la Pallanterie ou intéressés par celle-ci
- Sur la base de diverses rencontres et échanges avec les responsables d'autres zones industrielles et de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Nous avons distingué deux types de demande :

- Une demande pour de grosses implantations (en m² de terrains) pour des entreprises souhaitant bâtir elles-mêmes leurs infrastructures. Dans ce cas, il est conclu des contrats de droit de superficie distinct et permanent (DDP). Ces demandes pour de grosses implantations émanent principalement de deux secteurs : la construction et l'automobile.
- Une demande de surfaces de plancher à louer pour des entreprises ne nécessitant pas d'infrastructures particulières ou pour des entreprises de plus petite taille.

Nous avons identifié un seul point commun aux entreprises qui souhaiteraient s'installer à la Pallanterie : la proximité avec une certaine clientèle « rive gauche ». On entend par clientèle « rive gauche » des personnes physiques, avec un certain niveau de revenu et de fortune, ayant des besoins en lien avec leur train de vie et leurs propriétés.

¹ Définition : pôle de compétitivité et concentration d'entreprises et d'institutions (universités, recherches appliquées, organes de régulations) inter-reliées dans un domaine particulier sur un territoire géographique (ex : l'industrie de la chimie à Bâle ou l'horlogerie à Genève). Un cluster est souvent le fruit de l'histoire industrielle d'une région.

Domaine de l'automobile

Nous nous sommes basés uniquement sur les demandes actuelles et notre propre appréciation. Nous n'avons pas souhaité tester plus en profondeur ce marché pour ne pas enclencher un processus frustrant pour les entreprises contactées, si nous renoncions finalement à ce type d'activités.

Dans l'hypothèse d'un réel marché dans ce secteur qui nous interpellerait, nous aurions sans doute intérêt à approcher des marques de voitures haut de gamme.

Automobile (grosses implantations) - m2 de terrains

	Nb d'entreprises	Surface moyenne de terrain	Surface totale de terrain	% de la zone d'extension Court terme	% de la zone d'extension Long terme
Demandes fortes	4	1 375	5 500	42.6%	17.8%
Demandes moyennes	3	1 830	5 490	42.5%	17.8%
Marché	2	1 000	2 000	15.5%	6.5%
Total			12 990	100.7%	42.1%

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à court terme correspond aux terrains que nous maîtrisons aujourd'hui, soit 12'905 m².

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à long terme correspond à l'ensemble des terrains de l'extension sur lesquelles aucune entreprise n'est installée, soit 30'880 m².

Demandes fortes = demandes répétées et insistantes, forte probabilité d'engagement

Demandes moyennes = déclaration d'intérêt pour la zone

Marché = demande complémentaire probable en cas de sollicitation du marché

Domaine de la construction

Pour évaluer cette demande, nous sommes partis du même a priori que ci-dessus, et n'avons pas recherché activement des entreprises intéressées.

C'est le 2^{ème} secteur le plus demandeur. La proximité du marché « rive gauche » attire les entreprises du second œuvre. Certaines entreprises, actuellement basées à Chêne-Bourg ou dans le PAV, pourraient sans doute être intéressées à venir s'installer à la Pallanterie.

Construction (grosses implantations) - m2 de terrains

	Nb d'entreprises	Surface moyenne de terrain	Surface totale de terrain	% de la zone d'extension Court terme	% de la zone d'extension Long terme
Demandes fortes	3	1 870	5 610	43.5%	18.2%
Demandes moyennes	2	3 250	6 500	50.4%	21.0%
Marché	1	2 000	2 000	15.5%	6.5%
Total			14 110	109.3%	45.7%

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à court terme correspond aux terrains que nous maîtrisons aujourd'hui, soit 12'905 m².

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à long terme correspond à l'ensemble des terrains de l'extension sur lesquelles aucune entreprise n'est installée, soit 30'880 m².

Demandes fortes = demandes répétées et insistantes, forte probabilité d'engagement

Demandes moyennes = déclaration d'intérêt pour la zone

Marché = demande complémentaire probable en cas de sollicitation du marché

Autres domaines d'activité (grosses implémentations)

Nous avons aussi une demande provenant de divers domaines d'activité tels qu'archivage, petites industries du domaine de la pharmaceutique, chantier naval, entreprise de nettoyage, production de musique, etc. En dehors de l'automobile et du second œuvre, la demande pour d'autres grosses implémentations est moindre en intensité. Nous avons illustré cette demande dans le tableau ci-dessous.

Autres grosses implémentations - m2 de terrains

	Nb d'entreprises	Surface moyenne de terrain	Surface totale de terrain	% de la zone d'extension Court terme	% de la zone d'extension Long terme
Demandes fortes	1	1 500	1 500	11.6%	4.9%
Demandes moyennes	4	2 875	11 500	89.1%	37.2%
Marché					
Total			13 000	100.7%	42.1%

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à court terme correspond aux terrains que nous maîtrisons aujourd'hui, soit 12'905 m².

La surface totale de terrain pour l'extension de la zone à long terme correspond à l'ensemble des terrains de l'extension sur lesquelles aucune entreprise n'est installée, soit 30'880 m².

Demandes fortes = demandes répétées et insistantes, forte probabilité d'engagement

Demandes moyennes = déclaration d'intérêt pour la zone

Marché = demande complémentaire probable en cas de sollicitation du marché

Demande de surfaces de plancher pour des plus petites entreprises de type artisanal (location)

De même que pour les secteurs de l'automobile et de la construction, nous n'avons pas activement recherché des entreprises intéressées par la location de surfaces à la Pallanterie. Nous nous sommes uniquement basés sur notre fichier de demandes spontanées.

Ces demandes de surfaces artisanales concernent souvent des entreprises qui ont un intérêt à s'installer dans la zone de la Pallanterie en raison de la proximité de leur clientèle : par exemple, piscinistes, réparateur de voitures de collection, réparateur et poseur de parquet, fabricants de stores, tentes et autres protections solaires, etc.

Il convient de rappeler que la zone de la Pallanterie a été créée pour répondre, entre autres, au besoin des artisans de la région, installés dans des locaux inadéquats, tels que grange ou espace commerciaux de village. Or, depuis la création de la zone de la Pallanterie, ces entreprises ne sont pas venues en nombre, car elles bénéficient, encore aujourd'hui, de conditions financières très avantageuses.

Il faut tenir compte du fait que les entreprises souhaitant louer des locaux dans les zones industrielles et artisanales expriment leur demande avec moins de force qu'une entreprise souhaitant obtenir un DDP en vue de réaliser un investissement à long terme. Cependant, nous estimons que si la Fondation sollicite le marché en proposant des espaces disponibles, la demande de location de surfaces augmentera en intensité.

Artisanale - m2 de surfaces de plancher

	Nb d'entreprises	Surface moyenne (plancher)	Surface totale (plancher)	% des SBP totales Court terme	% des SBP totales Long terme
Demandes fortes	7	760	5 320	33.4%	10.3%
Demandes moyennes	28	450	12 600	79.1%	24.5%
Marché	15	300	4 500	28.3%	8.7%
Total			22 420	140.8%	43.5%

La surface brute de plancher (SBP) totale à court terme, dans l'hypothèse où des bâtiments sont construits sur les parcelles actuellement disponibles, correspond à 15'920 m².

La surface brute de plancher (SBP) totale à long terme, dans l'hypothèse où des bâtiments sont construits sur l'ensemble des parcelles de l'extension, correspond à 51'526 m².

Demandes fortes = demandes répétées et insistantes, forte probabilité d'engagement

Demandes moyennes = déclaration d'intérêt pour la zone

Marché = demande complémentaire probable en cas de sollicitation du marché

Droits de superficie (DDP) – Prix pratiqués

La FTI fixe la rente annuelle entre CHF 11 et 90.-/m² de terrain, selon la localisation, la qualité du superficiaire et son activité. Pour exemple, un DDP à CHF 90.-/m² sera appliqué à une grande entreprise à forte valeur ajoutée construisant un important complexe constitué d'espaces industriels et administratifs.

La Fondation, quant à elle, a octroyé des DDP compris entre CHF 9 et 12.-/m². Ces prix ne correspondent plus aux prix du marché actuel.

Il conviendra de tenir compte pour la zone de la Pallanterie de divers critères lors de toute fixation de nouveaux tarifs, notamment le type d'activité du superficiaire, son intérêt pour la localisation de la Pallanterie et le type de bâtiment développé. Les prix des nouveaux DDP devraient se situer entre CHF 30.- et CHF 60.- par m².

Surfaces artisanales (m² de surface de plancher) – Prix pratiqués

En général

En fonction de la typologie des bâtiments, les prix varient dans les zones industrielles entre CHF 150 et 380.-/m². L'offre à CHF 150.-/m² correspond pour exemple à des halles industrielles de grandes dimensions et le prix de CHF 380.-/m² à des espaces à l'intérieur d'un hôtel industriel dit de haut de gamme (ex : Skylab ou Tourbillon).

Prix moyen de location annuel au m² de surfaces industrielles et artisanales (CHF)

	Bâtiments Fondation	ZIPLO	ZIMEYSA	Chêne-Bourg	PAV
Prix au m ² bas	170.-*	150.-	150.-	110.-	180.-
Prix au m ² haut	220.-	380.-	380.-	150.-	380.-

Prix moyen de location annuel au m² de surfaces administratives (CHF)

	Bâtiments Fondation	ZIPLO	ZIMEYSA	Chêne-Bourg	PAV
Prix au m ² bas	210.-*	350.-	350.-	200.-	350.-
Prix au m ² haut	260.-	450.-	450.-	300.-	550.-

Prix moyen de location mensuel d'une place de parking en sous-sol (CHF)

	Bâtiments Fondation	ZIPLO	ZIMEYSA	Chêne-Bourg	PAV
Prix par place bas	180.-*	180.-	160.-	110.-	200.-
Prix par place haut	200.-	260.-	220.-	200.-	250.-

Prix moyen de location annuel au m² de surfaces dédiées au stockage intérieur (CHF)

	Bâtiments Fondation	ZIPLO	ZIMEYSA	Chêne-Bourg	PAV
Prix au m ² bas	150.-*	150.-	150.-	100.-	200.-
Prix au m ² haut	200.-	250.-	250.-	150.-	250.-

*Prix de référence utilisés dans les modèles financiers

Typologie des bâtiments – Offres

EN GÉNÉRAL

Les principaux types de bâtiments en zone industrielle :

- Halle industrielle : plutôt destinée à une seule entreprise. Typologie intérieure du bâtiment : grandes halles de stockage principalement, fonctionnalité du bâtiment orienté logistique/quais de déchargement
- Hôtel industriel : bâtiment multi fonctionnel avec des surfaces de dépôts et logistiques de gros volumes, des accès aux quais de déchargement pour des camions (40 tonnes), des bureaux, des showrooms et des ateliers
- Bâtiment artisanal et industriel classique : typologie modulaire par tranche horizontale à chaque étage
- Bâtiment artisanal et industriel à modularité verticale et horizontale : typologie modulaire pour répondre aux besoins d'une demande très variée provenant des petites et moyennes entreprises (PMEs)

Mixité des bâtiments dans les zones industrielles :

Les étages supérieurs des bâtiments industriels étant moins fonctionnels pour des activités industrielles et artisanales, ils sont moins recherchés. Par mixité, on entend principalement admettre des activités de service aux étages supérieurs afin de valoriser ces espaces et, accessoirement, améliorer l'équation financière des propriétaires des bâtiments.

Logistique et stockage :

Les développements récents de bâtiments industriels incorporent dans la typologie même du bâtiment des fonctionnalités liées aux besoins en logistique et stockage des entreprises. Les bâtiments pouvant répondre à ce type de besoins sont donc plus attractifs de ce point de vue qu'une typologie dite classique.

Par logistique, on entend améliorer l'ensemble des flux qu'une entreprise artisanale ou industrielle peut avoir dans le cadre de son activité, notamment l'accès des fournisseurs et clients ou proximité des services.

Lors de l'analyse des demandes spontanées, il en ressort des besoins importants en stockage des entreprises artisanales. Une grande partie des surfaces demandées y est destinée.

Nous pouvons distinguer deux natures de stockage :

- Stockage motorisé et high-tech à palettes spécifiques, dit « vivant », hors gel au rez et au 1^{er} étage. Idéal pour recevoir des matériaux lourds, volumineux, à valeur ajoutée et pour les secteurs nécessitant un flux continu de chargements et de déchargements
- Stockage et entreposage classique, dit « inerte », en sous-sol. Idéal pour les activités nécessitant un stockage à long terme sans flux continu

Offre :

Il existe une offre importante d'hôtels industriels, notamment dans la ZIPLO et ZIMEYSA, tant en volumes qu'en diversité de typologies de bâtiments. Les derniers développements d'hôtels industriels ont encore des espaces vacants. Nous voyons deux raisons à ces vacances : des coûts de location élevés ne correspondant pas toujours à la demande du marché et une certaine abondance de l'offre.

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES POUR LES ZONES INDUSTRIELLES

Halle industrielle



Exemple : Halle de stockage « DUPASQUIER » (produits destinés aux acteurs de la restauration) à Vernier - ZIMEYSA
Surface terrain : 11'950 m², SBP au rez : 6'222 m² (rez + 2)

Fonctionnalités : Gros volume de stockage
Facilité d'accès avec une cour permettant de gérer le stationnement des camions de livraison et de faciliter l'accès à des quais de chargement / déchargement
Proximité immédiate avec des axes de communication – aéroport, autoroute, transports publics

Bâtiment artisanal et industriel traditionnel



Exemple : Bâtiment P9 à Meinier - PALLANTERIE
Surface terrain : 4'943 m², SBP au rez : 1'601 m² (rez + 2 + attique + 2 sous-sols de parking)

Fonctionnalités : Typologie modulaire par tranche horizontale à chaque étage
Occupation du rez et du 1^{er} étage partiel par la voirie de Collonge-Bellerive

Hôtel industriel



Exemple : Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates - ZIPLO
Surface terrain : 27'000 m², SBP au rez : 12'300 m² (rez + 5 + attique + 2 sous-sols)

Fonctionnalités : 5 bâtiments mixtes interconnectés

Gare logistique souterraine commune dédiée au transport de marchandises, de stockage, de dépôts avec des zones de déchargement rapide pour les camions

Accessibilité à tous les étages par des monte-charges

Zones de traitement de déchets pour les bâtiments

Flux logistiques fonctionnels et sécurisés

Tunnel de 200 m avec une entrée et une sortie différenciée

Parking souterrain différencié de la gare logistique

Allée centrale piétonne au rez avec services de proximité et de commerces

Typologie modulaire par tranche horizontale et par tranche verticale avec patio intérieur

Proximité immédiate avec des axes de communication – aéroport, autoroute, transports publics

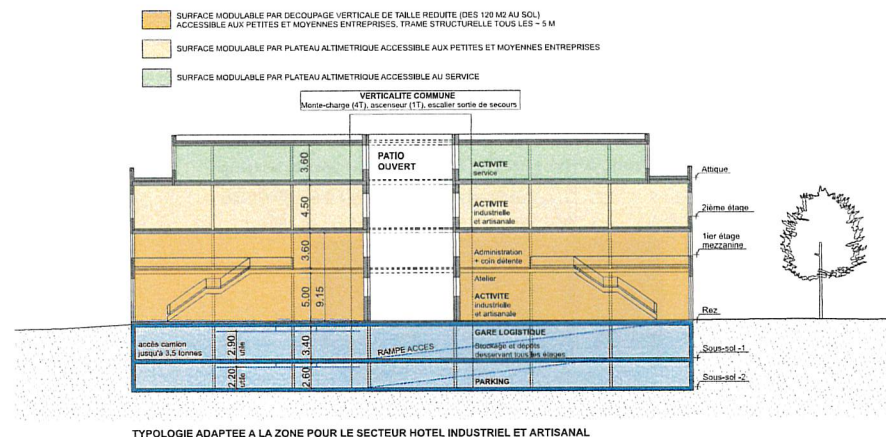
BÂTIMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL À MODULARITÉ VERTICALE ET HORIZONTALE

Principes du bâtiment

- Sous-sols avec gare logistique : quais de déchargement, stockage et parking. Espace logistique connecté avec les espaces artisanaux des étages supérieurs
- Rez + 1^{er} étage : espace activités industrielles et artisanales
- 2^{ème} étage : peut être connecté soit à l'espace activités industrielles et artisanales soit aux activités de services
- 3^{ème} étage : attribués aux activités de services

Modularité

La typologie la plus actuelle pour des bâtiments industriels et artisanaux intègre au maximum le principe de modularité. Cette modularité doit être verticale et horizontale afin d'avoir la plus grande flexibilité possible en vue de s'adapter aux besoins actuels et futurs des utilisateurs.



GARE LOGISTIQUE POUR LA PIECE A ET LA PIECE B

Seules les pièces A et B sont susceptibles d'accueillir deux niveaux de sous-sols.

La gare logistique qui pourrait être envisagée à la Pallanterie est une version légère de la gare logistique de Tourbillon. Des petits camions de 3.5t pourront avoir accès au sous-sol. Un aménagement extérieur connecté à la gare logistique en sous-sol sera prévu pour les camions à plus gros tonnage.

Pourquoi une gare logistique :

- Améliorer la qualité de l'offre pour les futurs utilisateurs (proximité des stockages et des espaces de travail)
- Améliorer la qualité environnementale notamment en fluidifiant le trafic logistique et en réduisant l'impact visuel
- Création de zones vertes et semi-piétonnes, amélioration du cadre et du confort de travail
- Faciliter le trafic et améliorer la sécurité des marchandises et des personnes

Typologie d'une gare logistique :

- Zone de déchargement rapide pour les camionnettes et camions 3.5t
- Accessible avec des monte-charges à tous les étages
- Surface de stockage classique, de dépôt et de logistique de grande capacité
- Zone de traitement de déchets



COÛTS DE CONSTRUCTION (LOCAUX BRUTS)

Nous avons eu accès à certains coûts de construction par m³. Ces coûts nous ont été transmis sans distinction entre les sous-sols, les espaces industriels et artisanaux et les espaces administratifs.

Dans le comparatif ci-dessous, nous avons mis en évidence des prix indicatifs globaux.

	Hôtel industriel	Bâtiment artisanal classique	Bâtiment artisanal à modularité verticale et horizontale
Prix bas (prix au m ³ de construction)	480.-	480.-	460.-
Prix haut (prix au m ³ de construction)	490.-	490.-	490.-



Services à la zone – Gestion des déchets – Énergie

SERVICES À LA ZONE

On peut classer les services en deux catégories : les services techniques et les services lifestyle.

Les services peuvent être proposés au niveau de la zone industrielle et/ou au niveau du bâtiment. De manière générale, les services lifestyle concernent la zone entière et les services de type technique les bâtiments.

Services lifestyle	Services techniques	Services demandés à la Pallanterie (sondage)
Restaurant	Approvisionnement d'énergie	Services financiers
Épicerie	Mobilité, transports	Bureau de poste
Crèche	Gestion des déchets, recyclage	Épicerie
Services financiers	Prestations de sécurité	Restaurant
Bureau de poste	Prestations de type IT	
Spa / centre de bien-être	Logistique	
Centre esthétique	Stockage	
Pressing	Salles de laboratoire, salles blanches (pour centre de compétences)	
Pharmacie, infirmerie, centre médical		
Bibliobus, bibliothèque		
Bornes de recharge pour voiture ou vélos électriques		
Mobility, Vélib'		
Centrale de mobilité		

La mise à disposition de services est un choix des zones industrielles. Certaines n'en proposent pas ou très peu. A ce jour, la Fondation ne propose pas de services spéciaux à la zone de la Pallanterie.

Les grandes zones industrielles n'ont pas de politique particulière liée aux services, le marché ayant fait son œuvre. Pour la zone de la Pallanterie, étant donné sa dimension restreinte, une politique visant à stimuler les acteurs et les entreprises déjà présents à augmenter leur offre ou réserver quelques espaces pour des services complémentaires ne fera que renforcer l'attractivité de la zone.

La FTI n'exclut pas de répartir les services sur la zone entière et de ne pas les concentrer sur un seul bâtiment. Cette politique a pour conséquence d'être en adéquation avec les besoins du marché et d'améliorer l'équation financière des développeurs. Ce constat peut modifier quelque peu la typologie du bâtiment initialement appelé « tour des services ».

Le CSR (Centre Sportif de Rouëlbeau), à proximité immédiate de la zone de la Pallanterie offre des possibilités de partenariat en vue d'offrir des services de type lifestyle aux acteurs de la zone. Des partenariats pourraient également être envisagés en ce qui concerne l'accès aux parkings.

GESTION DES DÉCHETS

Depuis le 1er janvier 2017, toute entreprise doit assumer les coûts de collecte et d'élimination de ses déchets urbains incinérables.

En ce qui concerne les déchets recyclables des entreprises (appelées fractions triées), la politique incitative en la matière est de rendre gratuite leur collecte.

Les communes de Collonge-Bellerive et Meinier appliquent ces principes (Collonge-Bellerive à partir de 2020).

La gestion de l'ensemble des déchets générés par les entreprises de la zone de la Pallanterie est donc avant tout de la responsabilité et de la compétence des entreprises, des communes et du Canton. La Fondation vient en complément d'une solution globale, si elle peut apporter une valeur ajoutée à la zone et à ses entreprises.

A titre d'exemple, la Fondation s'est déjà associée à cet « effort incitatif » en menant une étude visant à implanter un compacteur à papier.

Dans l'esprit de réduire les impacts environnementaux et esthétiques, la Fondation peut également investir dans l'optimisation de la gestion des déchets de la zone de la Pallanterie, avec pour objectifs :

- de minimiser le transport des déchets et les nuisances inhérentes (notamment en mutualisant les services de collecte)
- d'augmenter le taux de recyclage (mise à disposition de containers adéquats)
- de diminuer les emprises au sol et visuelles des contenants de la collecte (rationalisation du nombre et du volume de containers)
- de sensibiliser et former les entreprises afin de limiter leur production de déchets et d'optimiser leur processus de recyclage

Pour exemple, une option d'amélioration, à court et moyen terme, pourrait être proposée par le concept « Mobilitri » qui consiste à mettre en place un « ESREC » (espace de récupération cantonal) itinérant desservant les communes de la rive gauche et destiné aux habitants (service gratuit) et aux entreprises (service payant, pouvant accueillir des camionnettes de maximum 3.5t).

ÉNERGIE

Le concept énergétique territorial (CET) à appliquer à la zone d'extension « Pallanterie-Sud » devra s'appuyer sur un approvisionnement en énergie de chauffage renouvelable issue par exemple de pompes à chaleurs (PAC) connectées à des sondes géothermiques.

Dans l'objectif de rationaliser l'équipement et de diminuer les coûts d'investissement, un réseau de chauffage à distance (CAD) connectant toutes les pompes à chaleur entre elles et aux sondes géothermiques est préconisé (mutualisation de la production de chaleur). Ce système pourra être étendu à Pallanterie-Est.

Le réseau CAD est à réaliser dans le cadre de la première phase des travaux des aménagements publics de la zone d'extension.

Concernant la gestion de l'apport en électricité par énergie solaire (obligatoire pour toute nouvelle construction à Genève), la mise en place d'un RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre) est à envisager. L'objectif étant de consommer localement ce qui est produit localement et de mettre le surplus à disposition sur le réseau SIG.

Un arbitrage technique et financier devra être réalisé sur ces options, ce qui peut sensiblement faire varier les solutions finales. Exemple : centralisation/décentralisation des PACs, choix d'un contracteur ou exploitation propre.

Centre de compétences

DÉFINITION

Cluster : pôle de compétitivité et concentration d'entreprises et d'institutions (universités, recherches appliquées, organes de régulations) inter-reliées dans un domaine particulier sur un territoire géographique (ex : l'industrie de la chimie à Bâle ou l'horlogerie à Genève). Un cluster est souvent le fruit de l'histoire industrielle d'une région.

Centre de compétences : peut être considéré comme un mini cluster, mais à l'échelle d'un ou de quelques bâtiments (ex : Campus Biotech à Genève, la zone industrielle BioArk de Monthey).

POURQUOI S'INTÉRESSER AUX CLUSTERS ET AUX CENTRES DE COMPÉTENCES

Presque toujours, les clusters ou les centres de compétences font converger des activités tournées vers l'exportation et à haute valeur ajoutée.

Quel intérêt pour un territoire d'accueillir en son sein un cluster ou un centre de compétences :

- Attirer des entreprises à forte valeur ajoutée, en particulier en Suisse où le coût du travail est élevé
- Créer des emplois qualifiés
- Générer de la fiscalité
- Créer un cercle vertueux visant à l'émergence de nouvelles pousses issues de la force centrifuge du système

Il faut relever aussi que les règles régissant la zone de la Pallanterie autorisent les activités dites de haute technologie telles que la conception et le développement de biens matériels et immatériels.

CLUSTER

Un cluster est le fruit d'une histoire industrielle d'une région ou d'un pays. Il peut parfois être initié et stimulé par une initiative politique, pour des impacts régionaux ou nationaux. Nous n'avons pas de prise sur un tel projet.

Il existe, à notre sens, trois clusters à Genève : le monde des institutions internationales, celui de l'horlogerie et de la finance.

Nous avons étudié l'opportunité de bénéficier d'un cluster déjà existant, par un projet spécifique pour la zone de la Pallanterie. Les institutions internationales et la finance étant des services, elles ne rentrent pas dans la mission de la zone. Seul le domaine de l'horlogerie pourrait être intéressé à développer un projet spécifique à la Pallanterie. Cependant, il est fort probable que ce secteur choisisse des zones industrielles où il est déjà présent et qui sont mieux adaptées à leurs problèmes de logistique.

CENTRE DE COMPÉTENCES

Les centres de compétences sont plus le fruit d'une initiative pensée et structurée par le domaine privé, parfois aussi en collaboration avec le domaine public. Quand bien même ces initiatives sont rares et complexes à faire aboutir, elles pourraient voir le jour dans la zone de la Pallanterie.

Trois exemples de centres de compétences en Suisse Romande :

Campus Biotech :

Le Campus Biotech est né d'une forte volonté de plusieurs parties prenantes à fonder un centre dédié aux sciences de la vie (neurosciences, neurotechnologies, santé numérique et santé globale) : l'Université de Genève, l'EPFL, le Centre Wyss et la famille Bertarelli. Le Campus d'environ 40'000 m² est concentré sur un site de plusieurs bâtiments.

On peut difficilement imaginer répliquer un projet de cette nature à la Pallanterie. Quand bien même le Campus Biotech a une unité de lieu qui pourrait ressembler à un centre de compétences, sa taille, l'engagement des familles fondatrices et la forte nature institutionnelle du projet le rendent presque unique.

Zone industrielle BioArk de Monthey :

La zone industrielle BioArk de Monthey est historiquement devenue un centre de compétence en chimie, et ensuite en biotechnologie, grâce à l'implantation de la *Société des Usines de Produits chimiques* en 1897. Plusieurs autres entreprises du domaine chimique se sont ensuite installées sur le site, notamment Syngenta ou BASF. Autour de ces grands noms de la chimie, des PME actives dans le même secteur et dans les biotechnologies se sont installées et profitent des synergies : ExcellGene, Huntsman Advanced Materials, CordSavings, etc.

Afin d'attirer et soutenir les activités de PME et start-up actives dans les biotechnologies, la Fondation pour l'innovation The Ark fournit des services et des équipements adaptés, tels que laboratoires entièrement équipés et sécurisés, espaces de bureaux, infrastructure de salles blanches, unité en atmosphère contrôlée, salles de conférence équipées ou encore espace d'archivage et de stockage.

Vivier à Fribourg :

Les trois bâtiments industriels de Vivier à Fribourg se sont développés de la même manière que BioArk : une importante société spécialisée en automation, *Nivalis Group*, est présente sur le site et attire de nombreuses start-ups et petites entreprises actives dans le domaine de l'ingénierie, la robotique ou encore l'intelligence artificielle. Vivier SA, qui gère cette zone, choisit elle-même les entreprises qui viendront s'implanter dans la zone plutôt que de chercher « des locataires pour avoir des locataires »², faisant de cette zone un véritable centre de compétences dans le domaine de l'ingénierie et l'automation.

OPPORTUNITÉS POUR LA ZIAP

La Fondation peut tenter de stimuler l'émergence d'un centre de compétences sur son territoire. Il s'agirait d'attirer une entreprise « phare » ou de référence intéressée à devenir le centre de gravité d'un pôle de compétences. Il conviendra également d'accompagner sa venue en développant en partenariat des infrastructures complémentaires visant à recevoir des entreprises ou start-ups du même secteur et/ou des acteurs plus institutionnels.

² "Le site industriel du Vivier grandit, mais pas à n'importe quel prix" AGEFI, 23.08.2018,

Mobilité, économie circulaire et urbanisme

MOBILITÉ

Le projet d'extension « Pallanterie-Sud » représente un potentiel d'accueil d'environ 2'000 emplois qui s'ajouteront aux 1'000 emplois existants.

Ce développement d'activités va générer un trafic motorisé supplémentaire (domicile/travail, visiteurs, professionnels).

Actuellement, le réseau est déjà saturé aux heures de pointe. Toute augmentation de trafic sur un réseau déjà saturé crée des nuisances supplémentaires (files d'attente, étalement des heures de pointe).

L'étude d'impact sur l'environnement menée dans le cadre de l'extension de la zone « Pallanterie-Sud, phase 1 » conclut que moyennant la mise en place de mesures d'accompagnement visant à limiter le trafic individuel motorisé, le projet n'induit pas d'impacts significatifs.

Mesures d'accompagnement proposées par l'étude d'impact à charge des collectivités publiques

- Augmentation de l'offre de transports publics (TP) direction Chablais (ligne Lihsa 71)
- Création locale de voies bus sur les emprises réservées (rte de La Capite et rte de Compois)
- Création de lignes TP en liaison avec les gares CEVA de Chêne-Bourg et/ou des Eaux-Vives
- Création de deux contrôles d'accès (carrefours à feux) sens entrée ville (carrefours rte de Thonon/rte de Veigy et rte de Compois/rte de Gy)
- Autorisation aux navettes d'entreprise de circuler dans les voies bus

Mesures d'accompagnement proposées par l'étude d'impact pour les acteurs de la ZIAP

- Mise en place ou adhésion à une centrale de mobilité (gestion active du co-voiturage, obtention des abonnements TP, mise à disposition de navettes d'entreprise, flotte de vélos électriques, conseils personnalisés, gestion centralisée/mutualisée du stationnement)
- Encourager les entreprises à adhérer à une gestion centralisée/mutualisée du stationnement
- Encourager les entreprises à développer un « plan de mobilité d'entreprise » (aménagement des horaires de travail, télé-travail, subvention d'abonnement TP, critères d'attribution de places de stationnement pour encourager le co-voiturage, etc.)
- Proposer des places de stationnement à « Mobility »
- Soutenir la mise en place de navettes d'entreprise en liaison avec l'une ou l'autre des gares CEVA (Chêne-Bourg ou Eaux-Vives)

Évolution locale des transports publics

A moyen ou long terme, la faisabilité et la pertinence d'une liaison forte entre Genève et la Pallanterie est encore à étudier par les collectivités publiques. C'est à l'occasion de ces études que le type d'aménagement (tramway ou BHNS) devra être décidé.

En ce qui concerne la mise en service du CEVA le 15 décembre 2019, aucune évolution impactant significativement la Pallanterie n'est prévue.

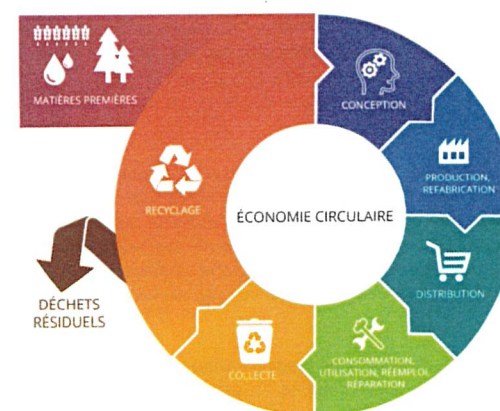
Besoin d'une approche coordonnée

La limitation ou réduction du trafic motorisé repose sur le changement d'habitudes en matière de mobilité. Un effort commun est à fournir du côté des entreprises, des collectivités publiques et de la Fondation afin de proposer des incitations pertinentes.

ECONOMIE CIRCULAIRE

Le respect des principes d'une économie circulaire et vertueuse est d'abord le fait de l'industrie et des collectivités publiques. Toutefois, nous pourrions, en tant que zone industrielle, contribuer à ce cercle vertueux sur certains de ces aspects, notamment en ce qui concerne la collecte, le recyclage ou la distribution.

La Fondation s'engagera afin de respecter les principes d'une économie circulaire quant à la manière de construire les bâtiments en respectant un bilan écologique à long terme.



URBANISME

La zone industrielle de la Pallanterie est située au cœur d'un environnement rural et résidentiel à fort potentiel fiscal qu'il convient de préserver.

Dans quels domaines la Fondation peut-elle agir pour préserver ces qualités ? :

- La typologie des bâtiments
- La répartition des zones en fonction des activités
- L'esthétique de l'architecture
- La promotion des espaces verts

Quelques principes :

- Concentration plus importante d'industries à forts besoins en mobilité et logistique dans les pièces A et B, en raison de la proximité des axes de communication et de la possibilité de créer une gare logistique
- Attention particulière aux pièces C, D et E, en raison de la proximité de la zone naturelle de Rouelbeau et du CSR

Cadre légal et gouvernance

CADRE LÉGAL

La Fondation de la Pallanterie s'est vue attribuée la compétence de gérer la zone industrielle et artisanale de la Pallanterie. Dans ce cadre, elle doit :

- S'assurer du bon respect du Plan directeur de la zone de développement industriel et artisanal « Pallanterie-Sud » et de son règlement directeur, notamment en préavisant toutes demandes en autorisations de construire et de sa charte des aménagements extérieurs
- S'assurer que les constructions projetées ont été conçues pour des activités industrielles et artisanales
- Veiller au bon respect de toutes les autres prescriptions constructives prévue par le plan directeur et son règlement directeur

Le développement de la zone « Pallanterie-Sud » est soumis à la LZIAM et au RAZIDI. Ces textes de loi déclarent que les terrains et futures constructions et installations doivent être dévolus à des « activités industrielles et artisanales », c'est-à-dire des activités qui impliquent, en principe, la conception, la production ou la transformation de biens matériels ou des biens immatériels.

Les plans et règlements directeurs des zones de développement industriel complètent la définition des activités admissibles.

Des plan et règlement directeur de la zone de développement « Pallanterie-Sud », il peut être déduit que :

- La zone d'extension est principalement destinée à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique du secteur secondaire.
- Elle pourra également accueillir des entreprises de haute technologie, des activités de stockage et d'entreposage et des activités purement administratives, pourvu qu'elles soient le fait d'entreprises du secteur secondaire et qu'elles ne dépassent pas 50% des surfaces brutes de plancher occupées.
- Certaines entreprises du secteur des services peuvent s'implanter dans la zone d'extension, dans l'aire de localisation « D », pour autant qu'elles contribuent significativement à la réduction des mouvements pendulaires et à l'accroissement du bien-être des utilisateurs de la zone.

Autorisation de construire

L'autorité cantonale compétente pour la délivrance des autorisations de construire doit consulter la Fondation pour tout projet prévu dans les zones de développement de la Pallanterie-Est et Sud. La Fondation pourra ainsi s'assurer du bon respect du plan et du règlement directeurs.

Dès lors, pour les terrains dont elle n'aura pas la maîtrise, la Fondation pourra intervenir au stade de la demande en autorisations de construire comme instance de préavis pour s'assurer que les développements futurs respectent le plan directeur.

L'octroi de droit de superficie (DDP)

Si la Fondation octroie un DDP, elle devra veiller au respect de l'affectation industrielle ou artisanale des futurs bâtiments. Elle pourra le faire à plusieurs niveaux :

- À travers l'acte authentique constitutif de ce droit de superficie : la Fondation peut contrôler les affectations industrielles ou artisanales futures des bâtiments, et autres prescriptions prévues par le PDZIA
- En créant des obligations conventionnelles spécifiques. Exemple : droit de regard sur la conclusion de tout bail pour approbation, obligation de construire dans un certain délai, etc.
- Créer un droit de retour anticipé au cas où le superficiaire violerait gravement ses obligations

Tour des services et problématiques des zones mixtes

Comme mentionné ci-dessus, la zone de la Pallanterie est autorisée à accueillir des services dans la seule aire « D ». Toutefois, la FTI, dans ses recommandations, préconise d'accueillir des activités de services aux étages supérieurs des bâtiments développés. Cette politique a pour but d'améliorer l'équation économique des développeurs et de trouver des locataires pour des surfaces généralement moins prisées par les activités artisanales et industrielles.

Il conviendra de voir dans quelles mesures nous pouvons interpréter notre plan et règlement directeur pour aller dans le sens de la FTI.

GOUVERNANCE

Le développement de la zone est réalisé par la Fondation de la Pallanterie. A ce titre, la Fondation s'est dotée d'une gouvernance professionnelle composée d'une direction interne dotée d'une équipe pluridisciplinaire, d'un Bureau regroupant de fortes compétences et œuvrant dans le but de s'assurer que la direction mette bien en œuvre la stratégie validée par le Conseil de Fondation, organe suprême de la Fondation.

La Fondation de la Pallanterie a vu ses nouveaux statuts être adoptés par le Grand Conseil du 12 octobre 2018. Aux statuts, vient s'ajouter un nouveau Règlement et une Convention d'objectifs tripartite, deux éléments qui doivent être validés avant la fin de la législature actuelle, se terminant au 31 décembre 2020.

Cette gouvernance se veut être très proactive et proche de la Direction et a également pour objectif de s'assurer que les deux principaux acteurs, qui sont les communes de Collonge-Bellerive et de Meinier, soient informées de l'état d'avancement des travaux.

Cadre financier

CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT DE LA FONDATION

La capacité d'investissement de la Fondation dépend de sa capacité à disposer de nouvelles liquidités disponibles pour de nouveaux investissements. Ces fonds peuvent être obtenus par la vente d'actifs, par la mise en garantie d'actifs ou par le cautionnement des communes. Les fonds propres au bilan et l'évaluation des risques pour tout projet futur influenceront également notre rating bancaire et notre capacité à investir.

PARTENARIAT PUBLIC - PRIVÉ

La Fondation pourrait développer un partenariat « public-privé » afin d'augmenter ses capacités d'investissement et développer des projets de plus grande envergure.

Le but d'un tel partenariat peut être soit de garder un certain contrôle sur la destination des objets développés, soit de financer des infrastructures moins rentables mais souhaitées par la Fondation et les communes en vue d'atteindre un objectif environnemental ou économique. La forme d'un tel partenariat reste à définir, par exemple :

- Un véhicule financier visant à développer de nouvelles infrastructures au travers duquel la Fondation pourra garder un certain contrôle et qui satisfera également les exigences des investisseurs
- Un droit de superficie majoré et accordé à un développeur/investisseur privé afin de tenir compte d'une contribution financière apportée par la Fondation visant à soutenir la réalisation d'une typologie de bâtiment souhaitée. Exemple : contribuer à la réalisation d'une gare logistique

TAUX D'INTÉRÊT SUR LES EMPRUNTS

La Fondation de la Pallanterie est une entité de droit public, qui bénéficie des niveaux de taux accordés au domaine public.

Étant créée par deux communes, le taux de référence accordée à la Fondation sera celui des communes. Pour exemple, une fondation créée par l'État de Genève aura comme référence les taux de l'État de Genève.

Les taux qu'appliquent les banques à la Fondation sont largement inférieurs au domaine privé et inférieurs à une fondation de droit public de l'État de Genève, en particulier si les communes garantissent les emprunts.

Lors de la crise financière des années 1990, les taux d'intérêt des emprunts réalisés par l'État de Genève n'ont pas dépassé les 4.5%, alors que les taux du secteur privé avoisinaient 5% à 7%. Les communes ayant un meilleur rating que l'État de Genève, nous considérons qu'il paraît peu probable que dans un scénario pessimiste, les taux applicables à la Fondation dépassent 3.5%.

Les institutions bancaires considèrent que nous allons vivre un scénario « à la japonaise », soit peu ou pas d'inflation pendant des décennies et des taux d'intérêt bas sur le long terme.

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZIAP EN CHIFFRES

	SBP total	Investissements (hors terrain)	État locatif (Potentiel)	DDP (CHF 30.- /m²)
Pièce A	26'502 m²	87'483'075 CHF	4'928'345 CHF	294'480 CHF
Pièce B	34'120 m²	113'212'700 CHF	6'407'687 CHF	394'950 CHF
Pièce C	16'459 m²	46'402'375 CHF	2'970'195 CHF	244'770 CHF
Pièce D	14'906 m²	47'021'135 CHF	2'523'557 CHF	202'560 CHF
Pièce E	6'880 m²	22'607'875 CHF	1'146'664 CHF	89'520 CHF
Total	98'867 m²	316'727'160 CHF	17'976'448 CHF	1'226'280 CHF

Scénarios

- Demande
- Offre (typologie des bâtiments)
- Services à la zone
- Mobilité
- Urbanisme
- Energie
- Centres de compétences
- Cadre légal
- Finance

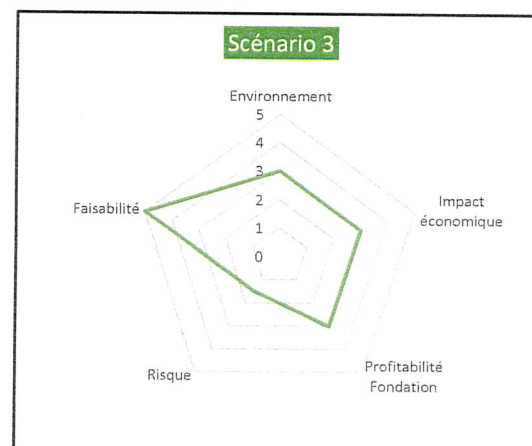
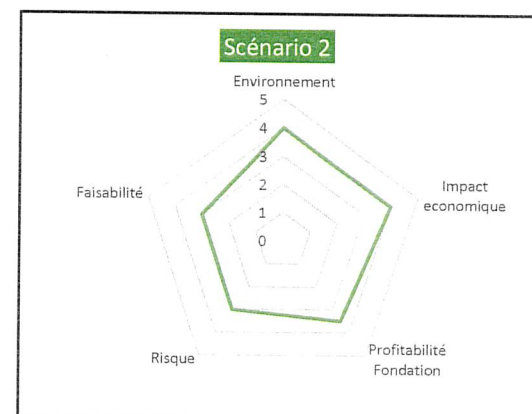
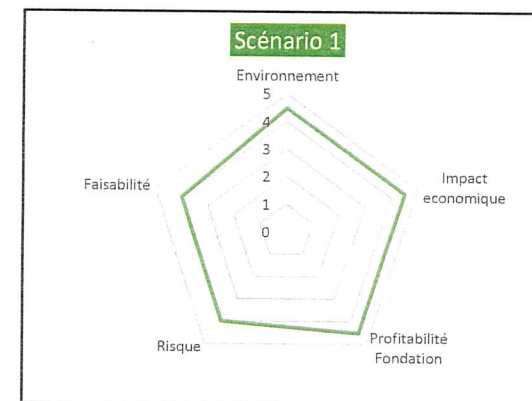
Arbitrage

- Scénario (s)
- Orienté:
- Contrôle et maîtrise
 - Investissement
 - Engagement politique fort
 - Environnement – Valeur ajoutée
 - Temps long

- Scénario (s)
- Orienté:
- Contrôle indirect
 - Bénéfice
 - Engagement politique
 - Marché
 - Temps plus court

Qualité

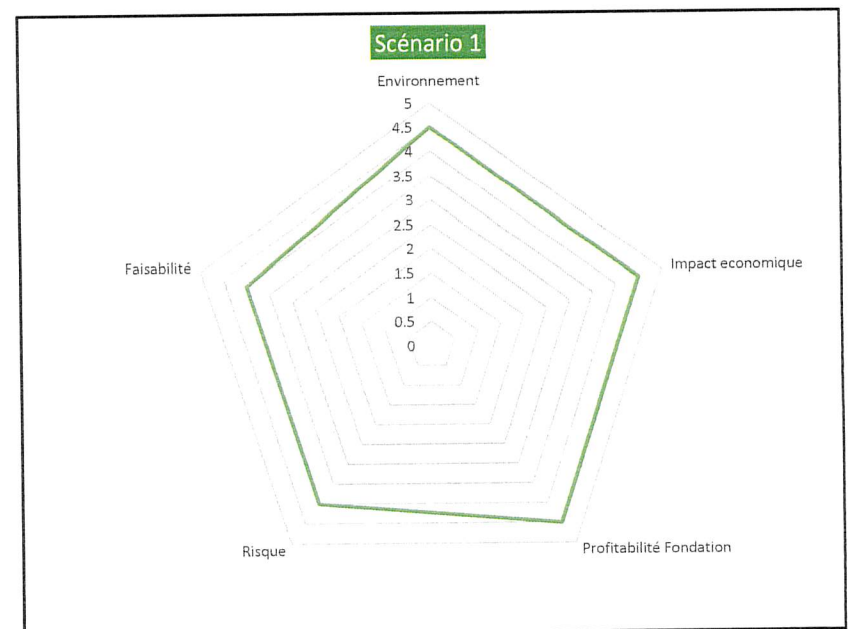
Complexité - Risque



SCÉNARIO 1

Les grands axes du scénario

- Investir en direct dans les développements immobiliers destinés aux artisans et aux petites entreprises industrielles afin de garder une influence sur la typologie des bâtiments, la « sélection » des futurs occupants et augmenter la capacité bénéficiaire de la Fondation
- Contribuer à la création d'un bâtiment de haut niveau technique et logistique destiné aux artisans et entreprises industrielles « hôtel industriel et artisanal »
- Réserver les espaces « zones D et E » et créer les conditions cadres en vue d'accueillir une entreprise de référence à haute valeur ajoutée ainsi qu'un centre de compétences
- Améliorer l'impact environnemental de la zone de la Pallanterie au sens large (Énergie – Mobilité – Urbanisme – Écologie)
- En tant qu'investisseur, régulateur et initiateur, la Fondation contribuera à la création de potentiel fiscal et économique ainsi qu'au respect de son environnement au sens large
- Accepter un temps plus long et des risques plus importants en se positionnant comme investisseur et leader d'un projet plus complexe et ambitieux



Objectifs à court ou moyen terme :

- Mettre en place un partenariat avec les propriétaires de la pièce B (ou A) en vue du développement futur de la zone
- Développer comme investisseur (ou un des investisseurs) un « hôtel industriel et artisanal » visant à accueillir en priorité des entreprises offrant des services à la région
- Créer les conditions cadres en vue de faire émerger un centre de compétences et de rechercher un acteur de référence

Impacts positifs à court ou moyen terme :

- Environnementaux au sens large (Urbanisme – Écologie)
- Attractivité de la zone grâce au développement de bâtiments aux typologies adéquates et éventuellement à la mise en place d'une gare logistique
- Économique : en réservant les pièces D et E pour des activités de développement et de recherches
- Bénéficiaire potentielle importante

Risques :

- Projet plus complexe et nécessitant du « leadership » politique et entrepreneurial
- Pas réalisable sans la collaboration des propriétaires et utilisateurs actuels des pièces A et B
- Projections financières plus sensibles à la hausse des taux (plus haut niveau d'endettement)

Commentaires :

- Les propriétaires des terrains nécessaires au développement des zones A et B peuvent potentiellement avoir intérêt à faire un partenariat avec la Fondation, notamment (Finance – Marketing – Typologie des bâtiments)
- Sur la base de la demande actuelle pour des surfaces industrielles et artisanales, il est probable que nous trouvions des futurs utilisateurs intéressés à investir pendant la 1^{ère} phase du développement de l'« hôtel industriel et artisanal »

Temporalité



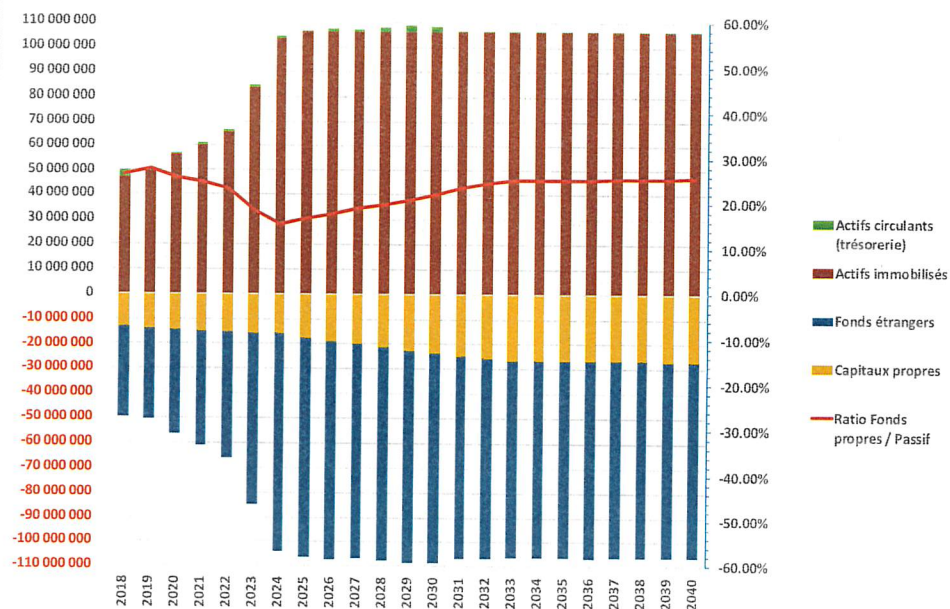
Hypothèses financières :

- Travaux d'aménagement réalisés entre 2020 et 2025 pour un montant de CHF 20 mio
- Investissement de la Fondation en tant que co-développeur (35%) de l'« hôtel artisanal » sur la pièce B. Montant total de l'investissement CHF 94 mio (100%), part de la Fondation CHF 33 mio (35%). Livraison 2025
- Financement des CHF 33 mio (35%) par augmentation des hypothèques P6-P7 et sur le nouvel immeuble. Taux d'intérêt à 1.5%

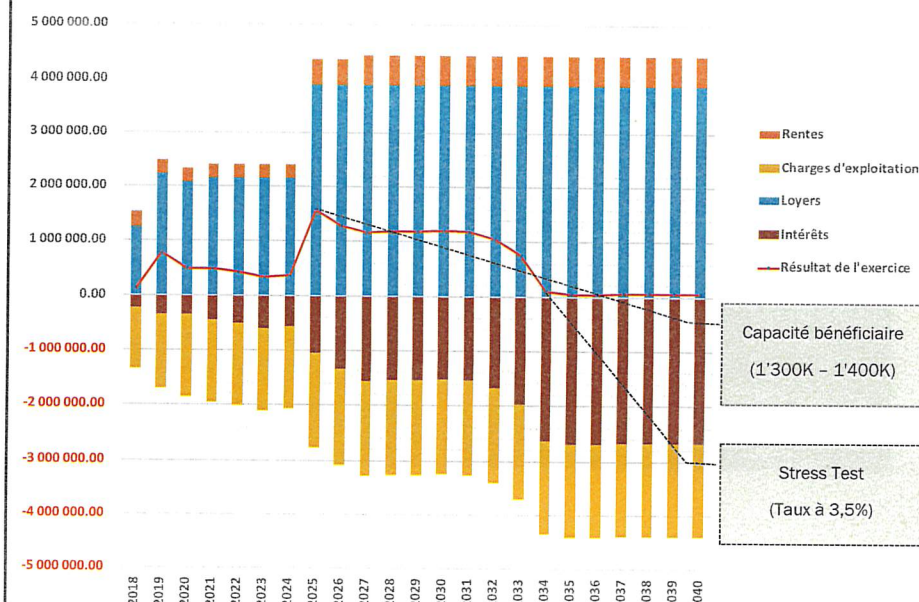
Hypothèses financières (suite) :

- Prix de location des surfaces « hôtel artisanal » entre CHF 170 (industriel) et CHF 210 (administratif) par m²
- DDP sur pièce D. Droit de superficie à CHF 30.-/m² à partir de 2025
- DDP sur pièce E. Droit de superficie à CHF 30.-/m² à partir de 2027
- Taux d'intérêt de renouvellement des emprunts à 3.5%
- Stress test : tous les emprunts sont renouvelés à 3.5% dès 2034

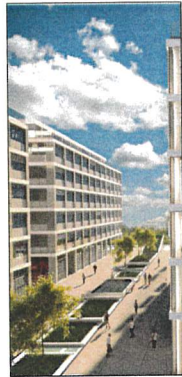
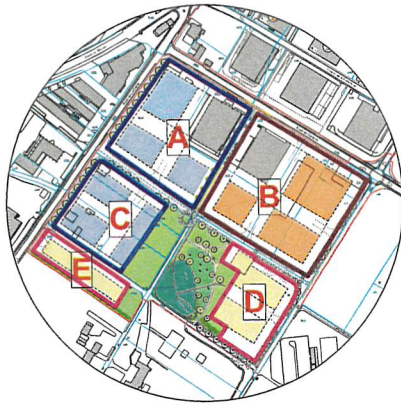
Bilan de la Fondation en CHF



Compte de résultat de la Fondation en CHF



HOTEL INDUSTRIEL ET ARTISANAL

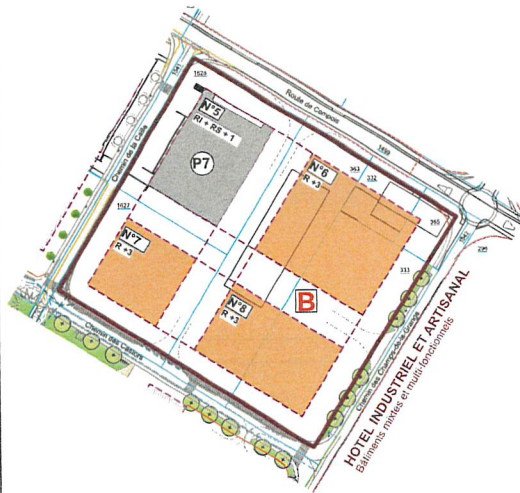


ESPACE TOURBILLON et GARE LOGISTIQUE à Plan-les-Ouates



SMALL CITY au Petit-Lancy

SCENARIO 1: Développement de l'extension par étapes



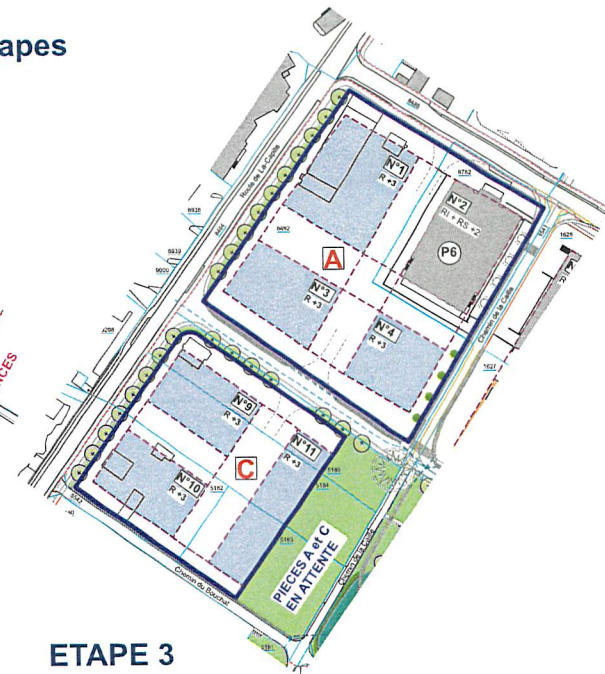
ETAPE 1

Investissement de la Fondation en tant que co-développeur à 35% de l'hôtel industriel et artisanal



ETAPE 2

En DDP pour des activités de développement et de recherches



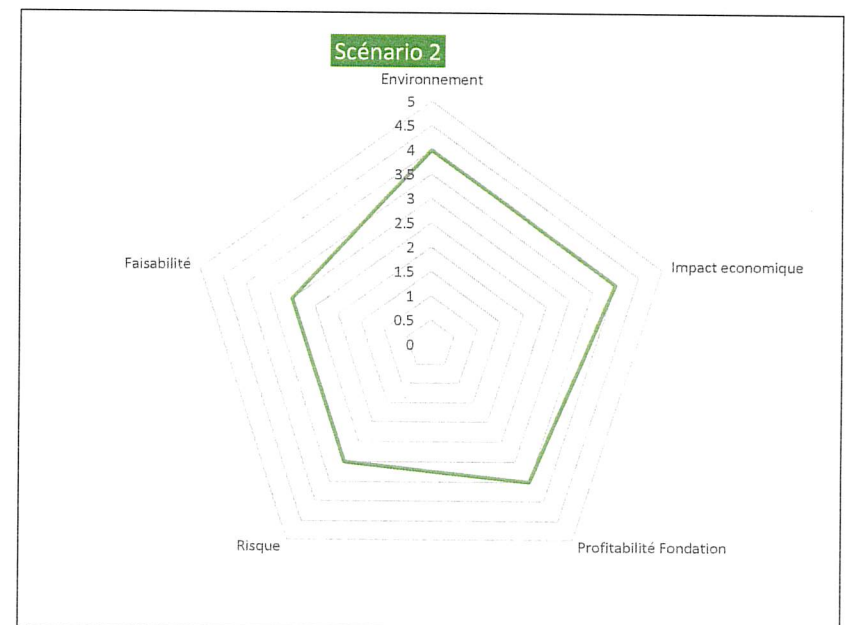
ETAPE 3

En attente

SCÉNARIO 2

Les grands axes du scénario

- Stimuler et permettre les développements immobiliers destinés aux artisans et aux petites entreprises industrielles
- Contribuer, sans être un investisseur, à la création d'un bâtiment de haut niveau technique et logistique destiné aux artisans et entreprises industrielles de type « hôtel industriel et artisanal » en « subventionnant » financièrement le projet en contrepartie d'exigences quant à la typologie des bâtiments et d'un droit de superficie majoré
- Réserver les espaces « zones D et E » et créer les conditions cadres en vue d'accueillir une entreprise de référence à haute valeur ajoutée ainsi qu'un centre de compétences
- Améliorer l'impact environnemental de la zone de la Pallanterie au sens large (Énergie – Mobilité – Urbanisme – Écologie)
- En tant que régulateur et initiateur, la Fondation contribuera à la création de potentiel fiscal et économique ainsi qu'au respect de son environnement au sens large
- Accepter un temps plus long en se positionnant comme le catalyseur d'un projet plus complexe et ambitieux



Objectifs à court ou moyen terme :

- Mettre en place un partenariat avec les propriétaires de la pièce B (ou A) en vue du développement futur de la zone
- Soutenir financièrement le développement par des tiers d'un « hôtel artisanal et industriel » visant à accueillir en priorité des entreprises artisanales offrant des services à la région
- Créer les conditions cadres en vue de faire émerger un centre de compétences et rechercher un acteur de référence

Impacts positifs :

- Environnementaux au sens large (Urbanisme - Écologie)
- Attractivité de la zone grâce au développement de bâtiment au typologies adéquates et éventuellement à la mise en place d'une gare logistique
- Économique : en réservant les pièces D et E pour des activités de développement et de recherches

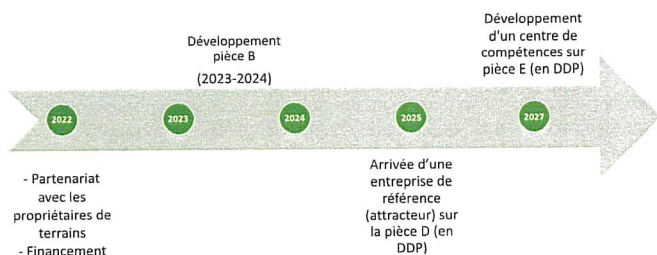
Risques :

- Difficulté de trouver un développeur susceptible d'investir et de piloter un projet d'une certaine complexité
- Risque financier raisonnable pour la Fondation

Commentaires :

- La Fondation n'a pas vocation à agir comme développeur immobilier. Dès lors, trouver un tiers prêt à assumer le projet dans son intégralité permettrait d'alléger les engagements entrepreneuriaux par nature plus risqués

Temporalité



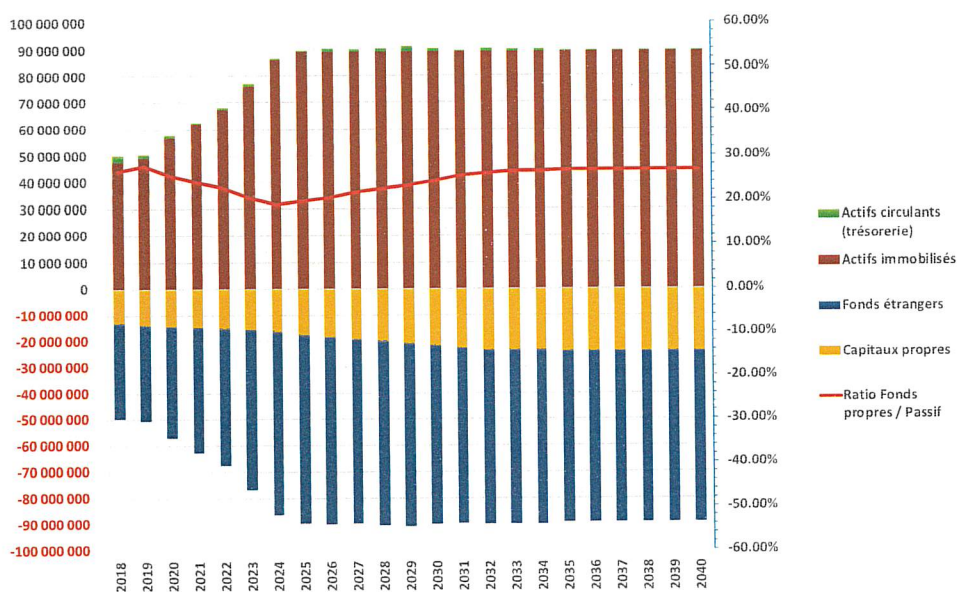
Hypothèses financières :

- Travaux d'aménagement réalisés entre 2020 et 2025 pour un montant de CHF 20 mio
- Contribution financière pour le développement de l'« hôtel industriel et artisanal » pour un montant de CHF 16 mio
- Droit de superficie majoré sur la pièce B à CHF 68/m² dès 2025
- Stress test : tous les emprunts sont renouvelés à 3.5% dès 2034

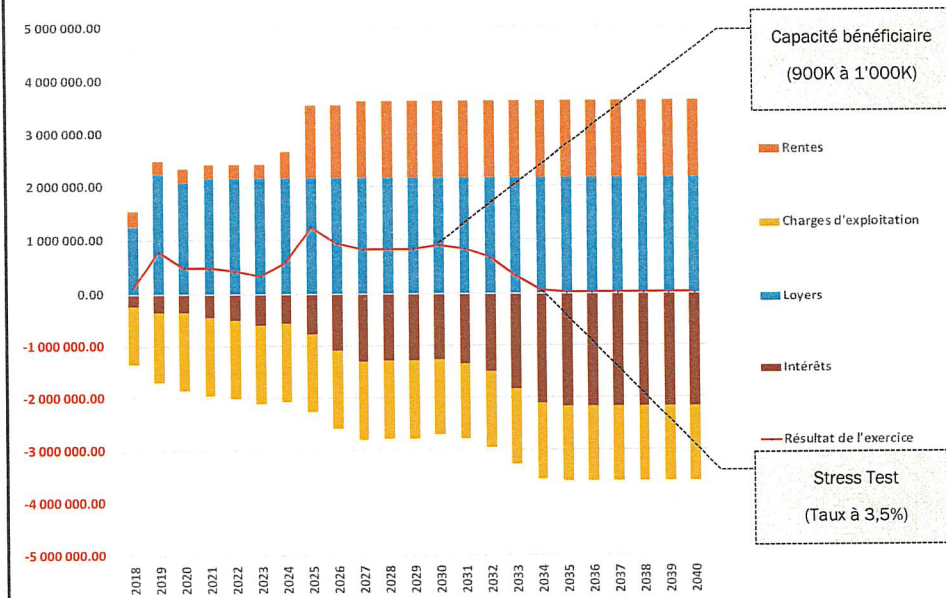
Hypothèses financières (suite) :

- Financement des CHF 16 mio par augmentation des hypothèques P6-P7 et éventuellement sur la nouvelle construction
- Taux d'intérêt à 1.5%
- DDP sur pièce D. Droit de superficie à CHF 30.-/m² à partir de 2025
- DDP sur pièce E. Droit de superficie à CHF 30.-/m² à partir de 2027
- Taux d'intérêt de renouvellement des emprunts à 3.5%

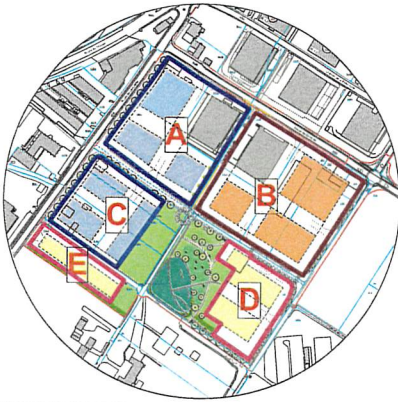
Bilan de la Fondation en CHF



Compte de résultat de la Fondation en CHF

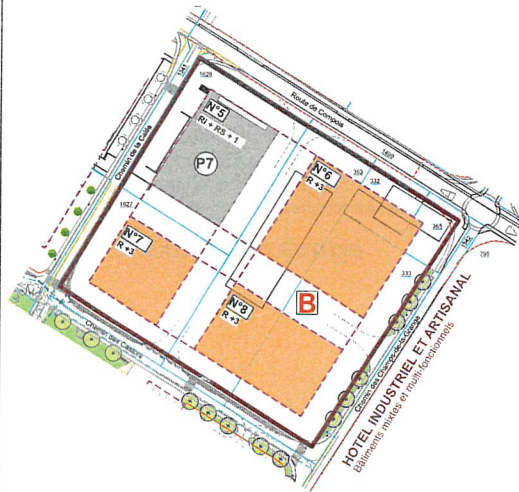


HOTEL INDUSTRIEL ET ARTISANAL



ESPACE TOURBILLON et GARE LOGISTIQUE à Plan-les-Ouates

SCENARIO 2: Développement de l'extension par étapes



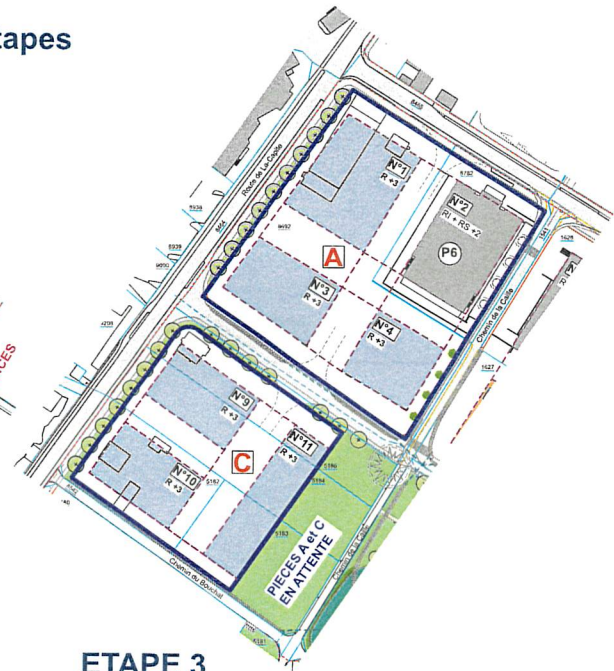
ETAPE 1

Investissement de la Fondation pour la gare logistique et investissement des futurs développeurs pour le parking et les bâtiments hors-sol



ETAPE 2

En DDP pour des activités de développement et de recherches



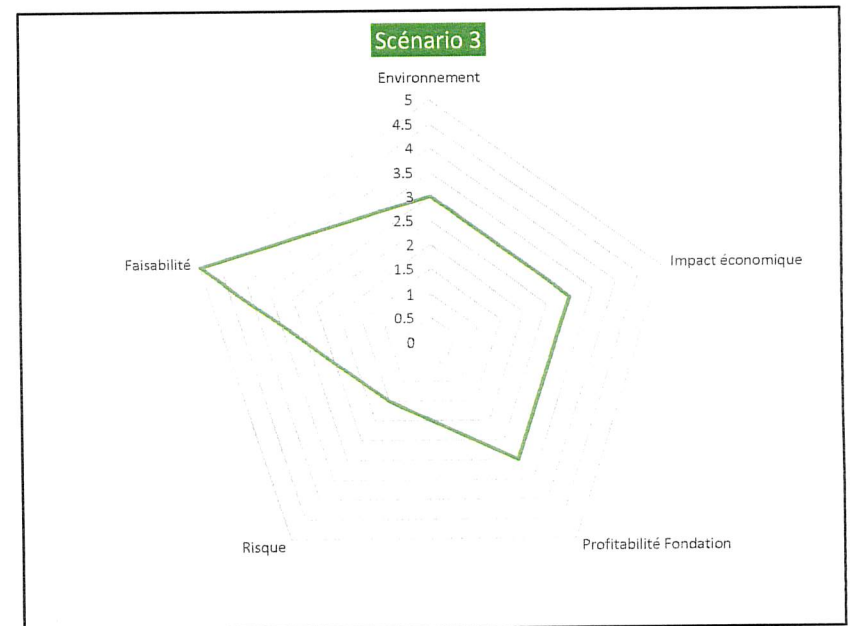
ETAPE 3

En attente

SCÉNARIO 3

Les grands axes du scénario

- Accorder des droits de superficie aux entreprises intéressées à s'installer dans la zone industrielle de la Pallanterie, en privilégiant : les entreprises dont les activités ont un intérêt pour la région et leurs impacts économiques potentiels
- Offrir aux développeurs potentiels un ou des espaces sur lesquelles devront être bâtis des bâtiments à destination des artisans et des industries
- Améliorer l'impact environnemental de la zone de la Pallanterie au sens large (Énergie – Mobilité – Urbanisme – Écologie)
- Limiter les investissements nouveaux de la Fondation et répondre en priorité à la demande existante du marché
- S'assurer d'une rentabilité régulière de la Fondation moins sensible à un changement des taux ou de la conjoncture économique



Objectifs :

- Mettre à disposition les parcelles récemment acquises par la Fondation à des entreprises souhaitant un DDP pour développer un bâtiment industriel et artisanal afin de répondre aux besoins immédiats d'espace
- Continuer à acquérir les parcelles disponibles afin de les mettre à disposition du marché sous forme de DDP
- Alimenter le marché en DDP en fonction des opportunités en respectant le plus possible les contraintes environnementales de la zone et les intérêts économiques de la région

Impacts positifs :

- Équation financière sûre et profitable
- Mise en exploitation rapide de l'extension de la zone

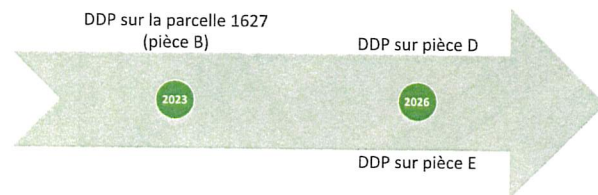
Risques :

- Perdre la maîtrise sur le développement d'une zone industrielle non extensible
- Difficulté potentielle de trouver un investisseur pour un bâtiment artisanal en DDP
- Risques d'impacts environnementaux dus aux manques de cohérence du développement de la zone

Commentaires :

- La Fondation a des capacités financières pouvant être utilisées pour aider à la réalisation de nouveaux espaces industriels et artisanaux
- Le fait de ne pas investir rapidement dans le développement de des pièce A ou B peu rendre difficile une réorganisation parcellaire souhaitée

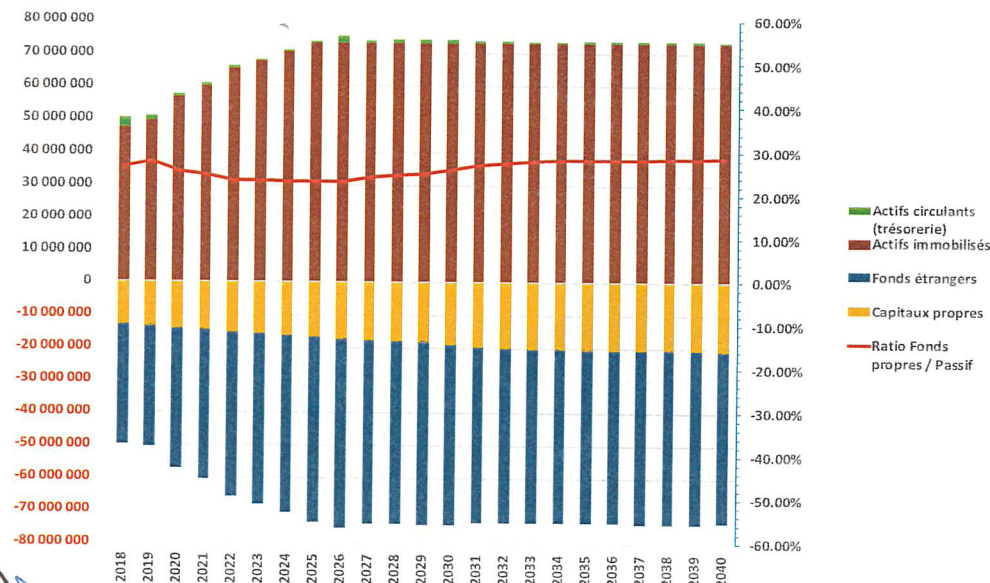
Temporalité



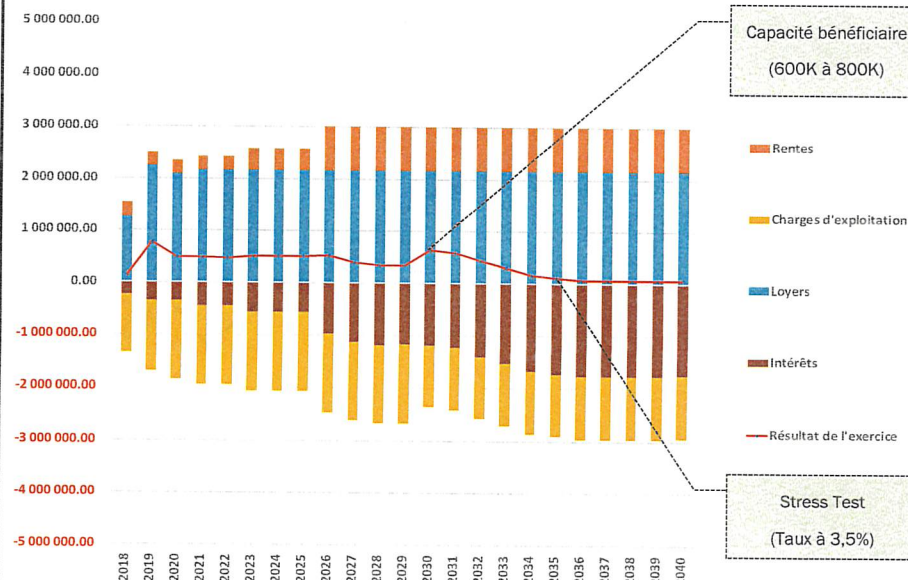
Hypothèses financières :

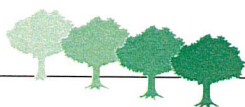
- DDP parcelle 1627 dès 2023 à CHF 45.-/m²
- DDP sur pièce D dès 2026 à CHF 45.-/m²
- DDP sur pièce E dès 2026 à CHF 45.-/m²
- Taux d'intérêt de renouvellement des emprunts à 3.5%
- Stress test : tous les emprunts sont renouvelés à 3.5% dès 2035
- Pièces A et C en attente

Bilan de la Fondation en CHF



Compte de résultat de la Fondation en CHF





FONDATION
DE LA PALLANTERIE
COLLONGE-BELLERIVE
MEINIER

Décision des exécutifs des communes et du Conseil de Fondation Séance du 6 février 2020

Il a été décidé :

- De s'engager afin de contribuer à un développement maîtrisé de l'extension
- De tenir compte de notre environnement au sens large (mobilité, urbanisme, impact écologique)
- De contribuer en priorité au développement de la pièce B en partenariat avec les propriétaires fonciers privés – Pièce destinée à l'artisanat et à la petite industrie
- De réserver les pièces D et E pour accueillir une entreprise à fort impact économique pour la région, à défaut pour continuer à terme le développement d'une offre artisanale et industrielle
- D'acquérir les parcelles et/ou de contribuer à long terme au développement des pièces A et C

