

**« Créer un Centre d'activités technologiques et commerciales  
à Chêne-Bourg »**

## 1. Evaluation de la situation et justification

Le développement des activités industrielles à Genève se heurte souvent à l'insuffisance de locaux commerciaux et industriels. Les zones industrielles existantes, dont la vocation est précisément de mettre à disposition des locaux pour les activités industrielles et artisanales, sont saturées et le taux de vacances est très bas (3 %)¹.

Pour répondre aux besoins en surfaces et en locaux des entreprises, le Conseil d'Etat a prévu de mener une *politique active en vue de* :

- garantir une offre foncière suffisante, rapidement disponible et attractive ;
- favoriser en priorité l'accueil d'entreprises de haute technologie² ;
- aider au maintien des petites et moyennes entreprises et des activités artisanales (...)
- introduire une notion de prix du terrain différencié en fonction de l'activité pour favoriser la création de nouvelles entreprises.

Par ailleurs, les études effectuées auprès des entreprises qui souhaitent s'installer à Genève³, montrent qu'elles ont des besoins particuliers en matière de locaux ; elles cherchent notamment:

- des locaux *flexibles*, en fonction du développement prévisible de leurs activités ;
- une mise à disposition de *services communs* (réception, salle de réunions, etc.) ;
- des loyers modérés (plus faibles par rapport à la concurrence régionale, nationale et internationale).

Pour répondre à ces besoins, la construction de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) offre un potentiel intéressant puisqu'elle libérera une surface urbaine qui sera aménagée en créant un nouveau quartier de la Gare, au cœur de Chêne-Bourg. Desservi par le CEVA et par les transports publics, ce périmètre occupe une *place stratégique* pour accueillir des activités économiques diverses (artisanales, commerciales et services)⁴.

## 2. Objectifs visés

- Renforcer et diversifier le tissu économique de Chêne-Bourg.
- Intégrer les activités économiques dans la vie du nouveau quartier.
- Diversifier l'aménagement urbanistique du périmètre de la Gare de Chêne-Bourg en intégrant des activités économiques.
- Offrir des lieux d'accueil aux PME qui souhaitent s'installer à Chêne-Bourg.
- Accorder, le cas échéant, un soutien aux PME industrielles, artisanales et commerciales, en collaboration avec les instances cantonales et fédérales.

¹ Plan directeur cantonal, Genève 2015, *Concept de l'aménagement cantonal*, DAEL (actuellement Département du Territoire), juin 2000, p. 30.

² La notion de « high-tech » comprend les « technologies basées sur les percées scientifiques récentes qui apportent un avantage compétitif sensible ».

³ Office de la promotion économique, *Etude sur le développement des sociétés actives dans le secteur des sciences de la vie à Genève*, janvier 2008.

⁴ Il convient de noter que la création d'un Centre d'activités technologiques et commerciales n'est pas liée obligatoirement à l'aménagement de la place de la Gare de Chêne-Bourg, il pourra être réalisée également dans un autre endroit près du centre de la Commune.

### 3. Pertinence « développement durable » de l'action

Les entreprises sont des acteurs importants du développement durable : elles disposent d'un potentiel considérable pour agir sur les domaines *économique* (création de richesses), *social* (création d'emplois) et *environnemental* (emploi rationnel et parcimonieux des ressources non renouvelables, diminution des émissions CO<sub>2</sub>) dans les perspectives du développement durable.

### 4. Création d'un « Centre d'activités technologiques et commerciales de Chêne-Bourg »

La réalisation d'un « *Centre d'activités technologiques et commerciales de Chêne-Bourg* » répond aussi bien aux exigences du développement technologique qu'aux besoins des entreprises en matière de locaux.

C'est dans ce sens que l'Atelier du futur « Emploi et activités économiques » propose ce projet de création d'un *Centre d'activités technologiques et commerciales de Chêne-Bourg* qui devrait pouvoir accueillir de 30 à 40 entreprises (dont 25 à 30 PME) selon les activités et le nombre d'emplois<sup>5</sup>.

a) *La création d'un « Centre d'activités technologiques et commerciales » permettra de :*

- regrouper au même endroit diverses activités technologiques, artisanales et commerciales complémentaires et non polluantes ;
- ouvrir le Centre aux activités du secteur « service aux entreprises » (recherche et développement (R&D), services juridiques, informatique, formation, conseil en communication, coaching, ingénierie, etc.) ;
- offrir des locaux et des services aux petites et moyennes entreprises et aux « start-up » ;
- développer des partenariats permettant de jeter les bases de l'écologie industrielle.

b) *Création d'une Fondation de droit public*

Il s'agirait de créer une Fondation (*Fondation pour l'installation d'entreprises à Chêne-Bourg*) de droit public ou privé chargée de la réalisation et la gestion du Centre ; ses tâches principales seraient<sup>6</sup>:

- promouvoir l'installation d'entreprises, d'artisans et de commerces en mettant des locaux à disposition;
- acquérir des immeubles ;
- procéder à la construction de nouveaux bâtiments, à la transformation et à la rénovation des bâtiments existants ;
- octroyer des baux ou droits de superficie ;
- accorder des subventions.

c) *Financement*

Si l'Etat ou la commune ne souhaitent pas prendre en charge le financement d'un tel projet, le financement de la construction et de la gestion du Centre devrait être assuré sous forme d'un *partenariat public-privé (PPP)* sous l'égide de la Fondation pour l'installation d'entreprises à Chêne-Bourg. On peut partir de l'hypothèse de mise en place d'un montage financier réunissant les pouvoirs publics (canton, commune), promoteurs privés (fonds d'investissement) et fondations (para)publiques (Fondation pour les terrains industriels - FTI, Fondation d'aide aux entreprises - FAE).

---

<sup>5</sup> Par analogie, le Parc scientifique à Ecublens (PSE) accueille 80 entreprises sur une surface de 9'500 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Une telle fondation, la FIVEAC – *Fondation pour l'installation à Versoix d'entreprises, d'artisanat et de commerces* -, existe à Versoix. Nous sommes reconnaissants à M. René Schneckenburger, ancien Maire de Versoix, de nous avoir communiqué des informations au sujet de cette fondation qu'il préside.

Par exemple : la commune pourrait mettre la parcelle à disposition en imposant certaines conditions de fonctionnement ; l'Etat accorderait divers allègements fiscaux et garanties (exonération du droit de mutation, diminution de la rente du droit de superficie, octroi de prêts sans intérêt) et les investisseurs apporteraient des capitaux sous forme de participation ou de prêts (Caisses de pension, fondations de prévoyance, Banque cantonale de Genève – BCGE).

#### *d) Politique de loyers adaptée aux besoins des entreprises*

Le futur Centre devrait pratiquer une politique de *loyers variables* selon la nature et les résultats des entreprises qui occupent les lieux. En effet, certaines PME ont besoin d'un soutien sous forme de loyers avantageux. En revanche, pour d'autres entreprises qui mettent la priorité sur l'accès aux locaux, un tel avantage n'est pas indispensable. Il conviendrait dès lors de mettre en œuvre des *instruments* permettant de différencier les loyers en fonction des activités du locataire. L'application de cette formule impliquerait par exemple qu'un *loyer de base* soit déterminé en fonction de l'activité, puis adapté périodiquement (à la hausse ou à la baisse) en fonction des résultats financiers de l'entreprise.

#### *e) Appliquer les principes de durabilité à la construction du bâtiment et aux activités des entreprises accueillies au Centre d'activités technologiques et commerciales*

Il convient de souligner que le Centre devrait être réalisé en respectant *les principes de durabilité* (respectueux de l'environnement) dès la conception du bâtiment (choix des matériaux de construction, récupération et recyclage des déchets, économie d'énergie, etc.).

#### **Calendrier :**

Le planning détaillé devrait être élaboré en collaboration avec les mandataires et les partenaires dès l'acceptation du projet du Centre technologique par le Conseil municipal. Les premiers pas consisteront à :

- créer la fondation de droit public ;
- élaborer le concept du Centre technologique et l'intégrer dans le plan d'aménagement ;
- réunir les investisseurs et les fonds nécessaires ;
- démarrer et suivre la procédure (autorisation, appels d'offre, etc.).

#### **Responsables :**

Conseil administratif.

#### **Partenaires et mode de participation :**

Conseil administratif, Conseil municipal, Administration communale, Département du Territoire, Département de l'Economie et de la Santé (DES), Fondation pour les Terrains industriels de Genève (FTI), Office de la promotion économique (OPE), Mandataires et partenaires (Architectes & urbanistes), partenaires privés.

#### **Budget :**

Reste à établir

#### **Indicateurs de développement durable :**

- Nombre d'établissements locataires du Centre technologique de Chêne-Bourg.
- Nombre d'entreprises par secteur d'activité.
- Rentabilité du Centre technologique de Chêne-Bourg.

#### **Suivi et amélioration continue :**

Rapport périodique sur l'avancement des travaux.