facilitateur d'implantation

Des zones industrielles aux écoparcs industriels : un chemin entre densité, mixité et durabilité

L. Tobler et M. Sneiders, 22 sept. 2016, Commission SCoT Grenoble

La mission

Le 28.06.1958, création de la FTI dans le but d'assurer la mixité et la diversité de l'économie genevoise
Un outil de développement économique utilisant des outils fonciers et immobiliers

Chantier la Praille 1960

En 2012, complément de mission pour la FTI :
Constitution du canton de Genève de 2012
Art. 161 Ecologie industrielle :
L'Etat respecte les principes de l'écologie industrielle. Il met en œuvre une politique de réduction à la source des déchets, particulièrement ceux qui sont les plus dommageables pour l'environnement.

Zones Industrielles - Chiffres clés

SOL

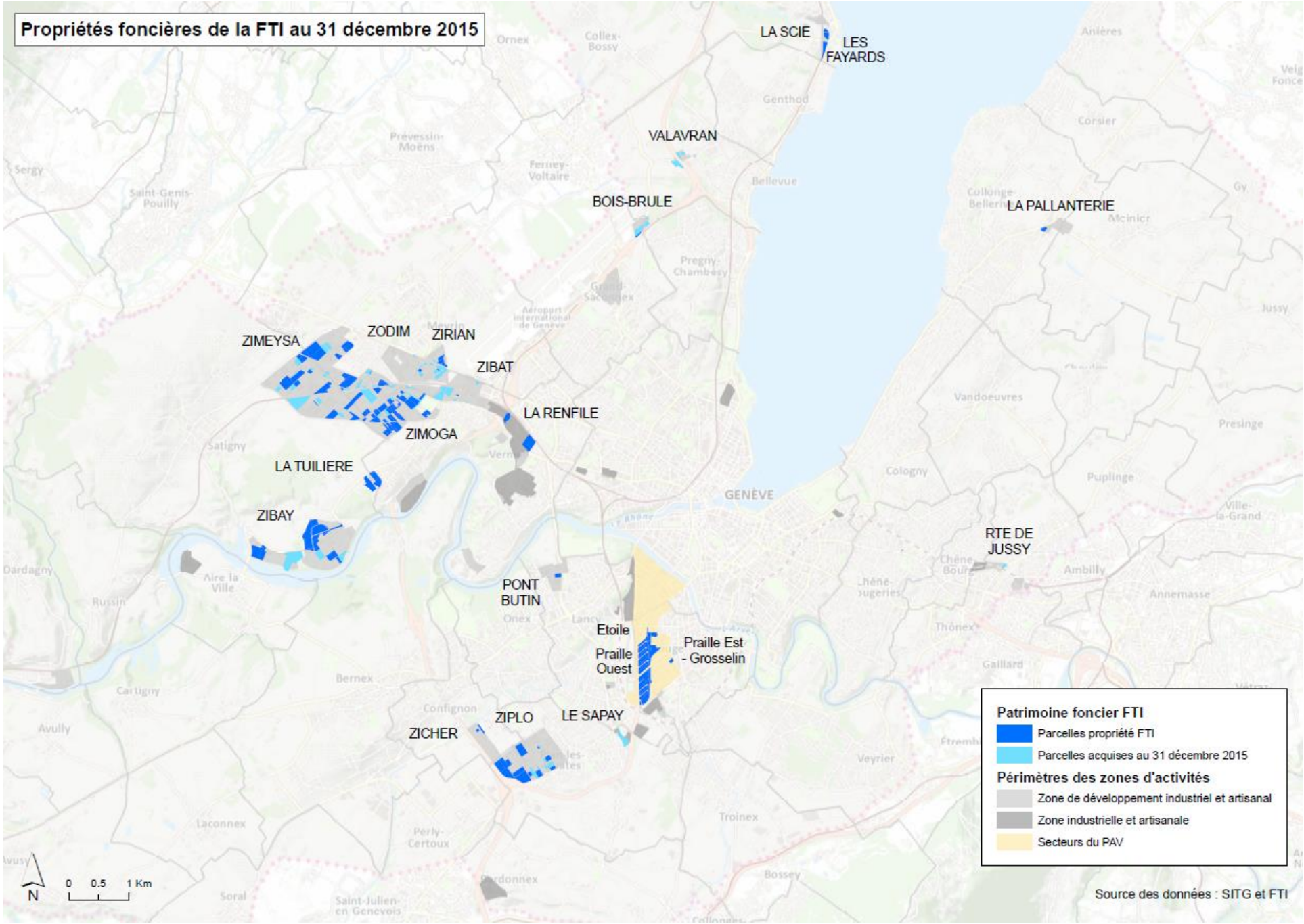
- 53 zones industrielles
- 5% de la zone à bâtir du canton
- 714 ha de terrains (423 ha gérés par la FTI)
- 52% en mains d'acteurs publics

ECO

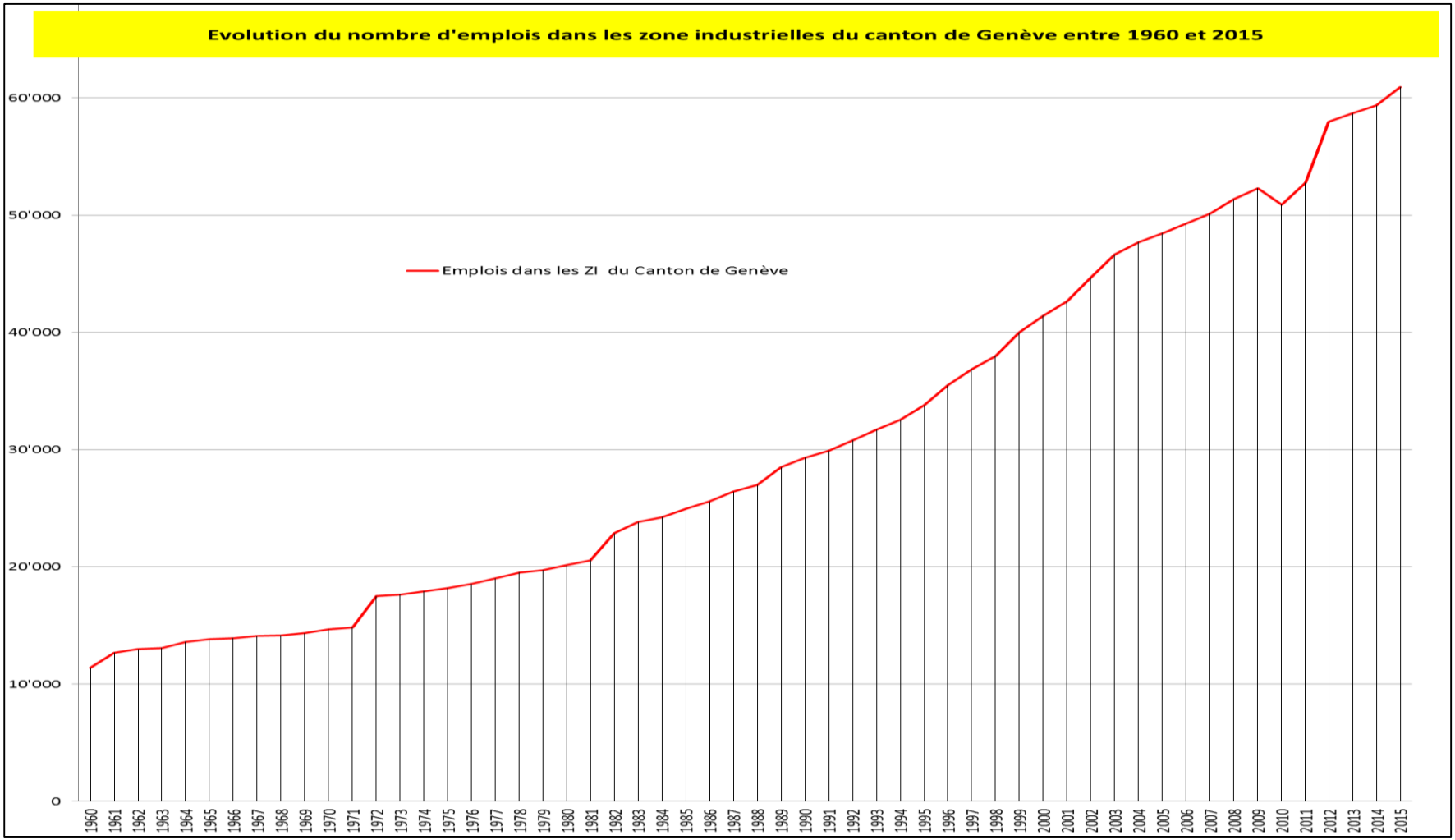
- 4'305 entreprises installées
- 58'598 emplois dans 517 secteurs économiques différents
- ~16% du PIB et des emplois du Canton

FTI

- 25 collaborateur-trice-s
- 20 à 40 millions d'investissements annuels dans le développement des zones

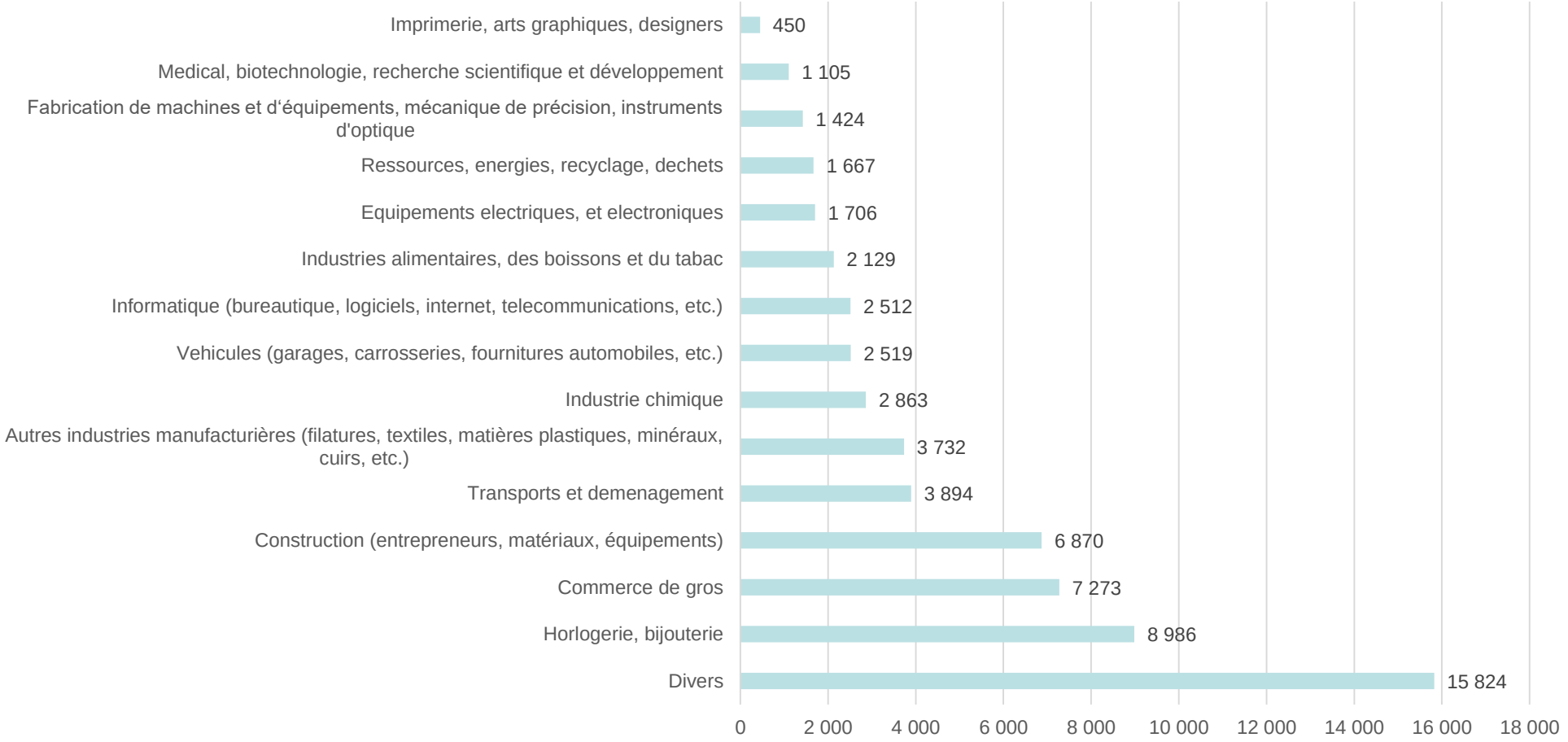

Propriétés foncières de la FTI au 31 décembre 2015
LA SCIE
LES FAYARDS
VALAVRAN
BOIS-BRULE
LA PALLANTERIE
ZIMEYSA
ZODIM
ZIRIAN
ZIBAT
LA RENFILE
ZIMOGA
LA TUILIERE
ZIBAY
PONT BUTIN
Etoile
Praille Ouest
Praille Est - Grosselin
LE SAPAY
ZIPLO
ZICHER
RTE DE JUSSY
GENÈVE
Patrimoine foncier FTI
Parcelles propriété FTI
Parcelles acquises au 31 décembre 2015
Périmètres des zones d'activités
Zone de développement industriel et artisanal
Zone industrielle et artisanale
Secteurs du PAV
N
0 0.5 1 Km
Source des données : SITG et FTI

Zones Industrielles – Evolution des emplois



Une industrie diversifiée sources d’opportunités

Emplois par catégories NOGA simplifiées (2015 – REG)



Enjeux territoriaux et de marchés

Développe-ment sur du bâti

Ratio nuisances - retombées économi-ques

Economicité dans l'usage du sol

Mutation écologique et urbaine

Nouveaux acteurs immobiliers industriels

Question-nement sur le zoning

Cadre cantonal sur la densité en ZI

Le **Plan directeur cantonal** assure la coordination entre la Confédération, les cantons et les régions limitrophes.
Il a force obligatoire pour les autorités.
Il identifie les **potentiels constructibles** des zones à bâtir (objectifs généraux adaptables).

Canton et communes appliquent les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les **plans d'affectation du sol** (PDZI-PDZDAM) lui soient conformes.
La délivrance d'autorisation de construire, en ZDIA ou ZDAM est subordonnée à l'adoption, par le Conseil d'Etat, de plans et règlements directeurs.

Les **plans directeurs** de zones de développement industriel ou d'activités mixtes fixent, aux termes d'études ciblées, des **indices différenciés d'utilisation du sol** minimaux.

Grands projets

Participation à l'élaboration des Plans de Zone, pour la planification des besoins à moyen-long terme

GRAND-SACONNEX

ZIMEYSAVER

VERNIER-MEYRIN-AÉROPORT

CHÂTELAINE

COMMUNAUX D'AMBILLY

CHÊNE-BOURG - CHÊNE-BOUGERIES

BERNEX

PAV

GRANDS-ESSERTS

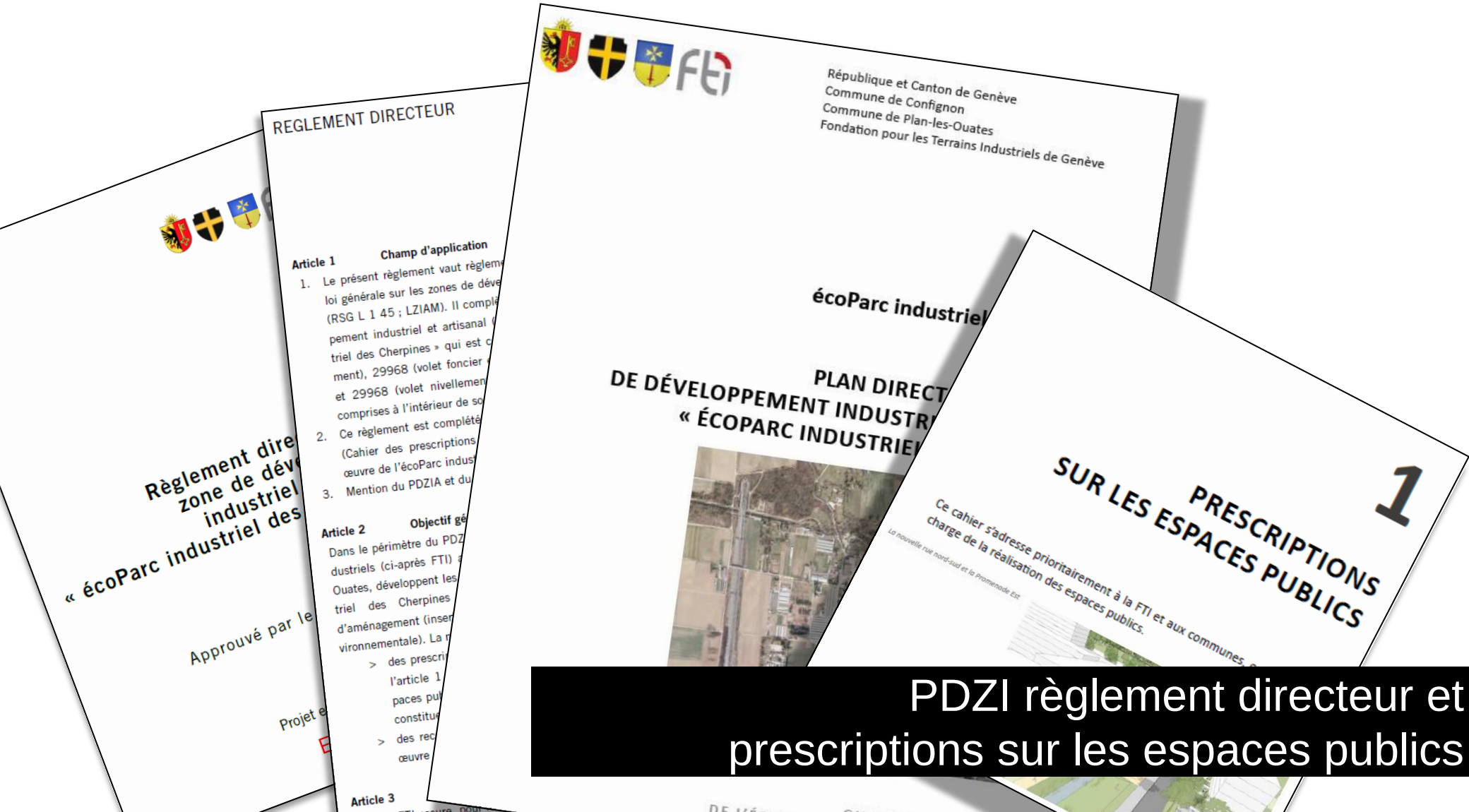
CHERPINES

Maintien de la diversité

Maintien de la diversité

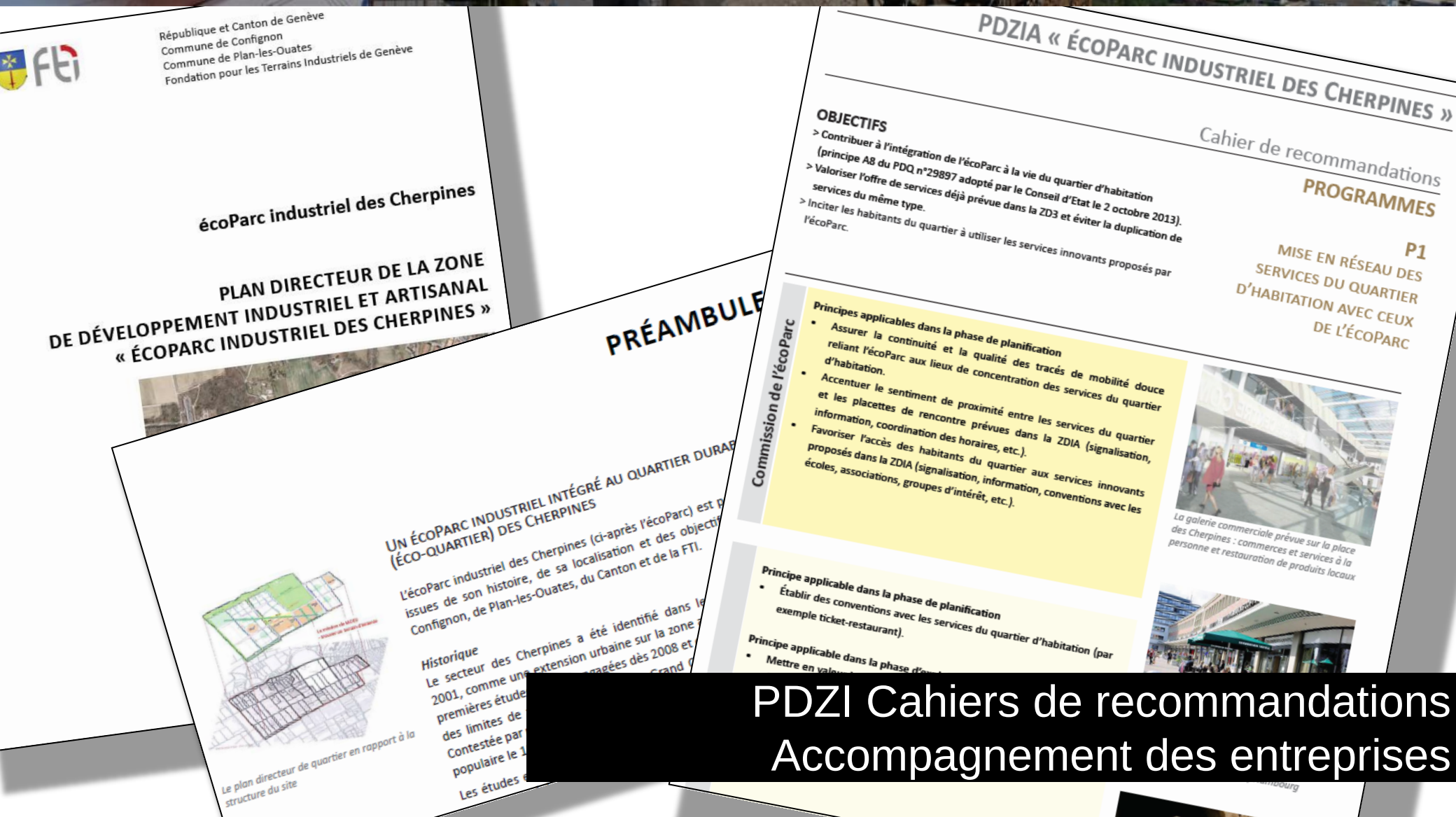
Type d'entreprises	Mètres carrés par emploi	IUS cible
Haute valeur ajoutée	25 à 45	1.5
Haute valeur ajoutée	25 à 45	1.0
Technologie	45 à 65	1.5
Technologie	45 à 65	1.0
Technologie	45 à 65	0.8
Industrie	65 à 85	0.8
Artisanat	85 à 100	0.8
Artisanat	85 à 100	0.4
Logistique	100 et plus	0.8

Intégration dans les bases légales



PDZI règlement directeur et prescriptions sur les espaces publics

Intégration dans les bases légales



République et Canton de Genève
Commune de Confignon
Commune de Plan-les-Ouates
Fondation pour les Terrains Industriels de Genève

écoParc industriel des Cherpines

PLAN DIRECTEUR DE LA ZONE
DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL
« ÉCOPARC INDUSTRIEL DES CHERPINES »

PRÉAMBULE

UN ÉCOPARC INDUSTRIEL INTÉGRÉ AU QUARTIER DURA
(ÉCO-QUARTIER) DES CHERPINES

L'écoParc industriel des Cherpines (ci-après l'écoParc) est p
issues de son histoire, de sa localisation et des objecti
Confignon, de Plan-les-Ouates, du Canton et de la FTI.

Historique
Le secteur des Cherpines a été identifié dans le
2001, comme une extension urbaine sur la zone
premières étude
des limites de
Contestée par
populaire le 1
Les études

Le plan directeur de quartier en rapport à la structure du site

PDZIA « ÉCOPARC INDUSTRIEL DES CHERPINES »

Cahier de recommandations

PROGRAMMES

P1
MISE EN RÉSEAU DES SERVICES DU QUARTIER D'HABITATION AVEC CEUX DE L'ÉCOPARC

OBJECTIFS

> Contribuer à l'intégration de l'écoParc à la vie du quartier d'habitation (principe A8 du PDQ n°29897 adopté par le Conseil d'Etat le 2 octobre 2013).
> Valoriser l'offre de services déjà prévue dans la ZD3 et éviter la duplication de services du même type.
> Inciter les habitants du quartier à utiliser les services innovants proposés par l'écoParc.

Commission de l'écoParc

Principes applicables dans la phase de planification
- Assurer la continuité et la qualité des tracés de mobilité douce reliant l'écoParc aux lieux de concentration des services du quartier d'habitation.
- Accentuer le sentiment de proximité entre les services du quartier et les placettes de rencontre prévues dans la ZDIA (signalisation, information, coordination des horaires, etc.).
- Favoriser l'accès des habitants du quartier aux services innovants proposés dans la ZDIA (signalisation, information, conventions avec les écoles, associations, groupes d'intérêt, etc.).

La galerie commerciale prévue sur la place des Cherpines : commerces et services à la personne et restauration de produits locaux

Principe applicable dans la phase de planification
- Établir des conventions avec les services du quartier d'habitation (par exemple ticket-restaurant).

Principe applicable dans la phase d'
- Mettre en val

PDZI Cahiers de recommandations
Accompagnement des entreprises

Gestion de projets immobiliers

facilitateur d'impl

Cahier des charges
Mise en valeur d'une partie de la
de Satigny

Une parcelle de la Fondation, facilement accessible, en droit de superficie, destinée à un parking partagé ou mutualisé, valorisable selon le concept des écoParcs industriels.

1. **Contrat d'étude exclusif**

1. Le pr
entre

2. Les
mên

2. **Bu**

1. Le

est annexé au contrat d'étude exclusif du 3 juillet 2015 conclu

Cahier de Charges ont la

4. Contraintes d'implantation du site

1. Les éléments structurants de la future planification réglementaire de la
dans le Projet de Développement. Ces éléments sont contenus
Zimeysaver.
2. Un des enjeux du plan guide Zimeysaver est la réalisation d'une mise en
urbains, de la zone agricole et des zones d'activités, par l'aménagement
pour la mobilité douce et la biodiversité.
3. L'indice d'occupation au sol (IOS)[1], est au maximum 0,8.
4. Le schéma de circulation doit être intégralement inclus dans la parcelle.
toutes les circulations en lien à l'accès aux places de parc, aux livraisons de
de véhicules, doivent s'inscrire dans le périmètre à l'exclusion de tout usage d

[1] L'IOS est le rapport

s au sol et la surface de terrain considérée.

Mise_en_valeur_parcel

Accompagnement, soutien et contraintes pour des projets de bâtiments de qualité

Vers les écoParcs industriels

Considérant

1. la rareté des locaux et terrains disponibles, liée à **l'exiguïté du territoire** et à la préservation des zones agricoles,

2. la transformation rapide et fondamentale des **métiers industriels** (mondialisation, tertiarisation, numérisation, technicité),

3. la réticence naturelle des **communes et des riverains** face aux nuisances,

4. l'arrivée de nouveaux (grands) acteurs de **l'immobilier industriel**,

5. le niveau insuffisant de **coordination et de connections** au sein des ZI,

6. la nécessité de promouvoir une offre territoriale **attractive et compétitive.**

Qu’est-ce qu’un écoParc industriel?

Un écoParc Industriel est une zone industrielle et artisanale conçue de manière **participative** et **gérée de manière active** notamment par **l’association des entreprises** en présence qui **interagit positivement avec la collectivité** et le territoire.

Ses principes d’aménagement, sa gouvernance de proximité et ses usages concourent à soutenir la **performance économique, environnementale et sociétale** tant des entreprises que de la communauté d’accueil.

On parle d’écoParc industriel positif dès lors que la zone prise au sens large produit par exemple davantage d’énergie qu’elle n’en consomme.

Un écoParc industriel s'inspire de 5 principes :

Gouvernance active

Des partenariats sont conclus entre les entreprises, les Communes et la collectivité afin d'obtenir un alignement sur les objectifs et d'optimiser les interrelations et l'utilisation des ressources.

Stratégie d'implantation

La localisation et la proximité des différentes activités deviennent un critère de durabilité et de diversification.

Symbiose territoriale et énergétique

Les entreprises intègrent le même cycle d'utilisation des ressources, les résidus de production de l'une devenant les ressources d'une autre ou de la collectivité.

Mutualisation

Les entreprises partagent des services, des ressources, des infrastructures: parkings, restaurants, surveillance, image, traitement des nuisances, espaces verts intégrés, ...

Bâti faible impact

Les bâtiments et les sites sont conçus pour minimiser leur empreinte écologique. L'éco-mobilité des personnes et marchandises est prise en compte.

Mise en œuvre écoParc - grands chantiers de la FTI

Politique d'animation et communication

Gouvernance de proximité

Valorisation des zones, renommage

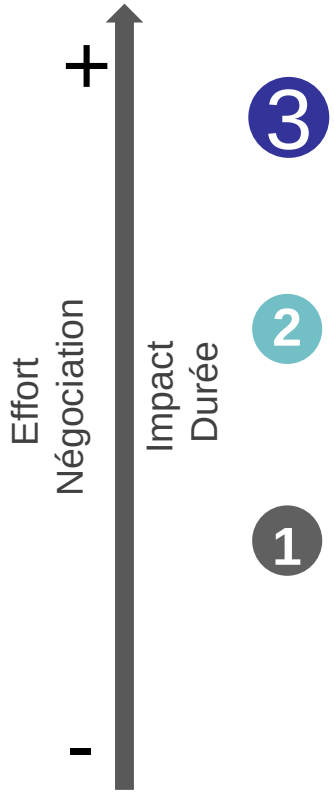
Monitoring

Bases légales

Gestion de projets immobiliers

Projets d'infrastructures

Domaines d’interventions de la FTI



Bases légales

Plans d’affectations de zones

Incitation financière

Accompagnement technico-juridique

Animation

Co-création

Pédagogie

Les moyens d'action de la FTI pour agir sur les surfaces

Long terme
5 – 10 ans

Assurer la légalisation de surfaces industrielles suffisantes

- Planification cantonale
- Plan directeur

Moyen terme
2 – 5 ans

Mettre les surfaces à disposition des entreprises

- Stratégie d'acquisition
- Constitution des DDP

Court terme

Faire se rencontrer l'offre et la demande de surface

- Suivi de l'offre et de la demande
- Mettre en relation les demandeurs avec les objets (site web – campagne de recherche – veille)

Politique d’animation et communication

Ateliers participatifs des écoParcs Zibay et Zirian

Gouvernance de proximité

Élaboration d'une gouvernance participative de proximité

Représentants de L'Etat et de la FTI

Représentants des communes

Riverains

Employés

Représentants des entreprises

Rôle :
- Réunir les acteurs
- Développeur
- Gardien des valeurs

Commission écoParcs Industriels

émettre des propositions

retour prise en compte

Fiches Projet : Situation But Moyens

Écosystème de l'écoParc Industriel

Entreprises de la zone

Employés de la zone

Riverains concernés

Rôle :
- Être visible
- Collecter les besoins
- Transmettre les propositions

transmettre de l'information

transmettre des compétences

FTI

Rôle :
- Faire réaliser les décisions
- Application des plans directeurs
- Veiller à l'exécution

Communes

État

Toutes les instances étatiques

Politique d'animation et communication

Mettre à disposition des acteurs publics et privés genevois une plateforme collaborative dédiée à l'écologie industrielle

Objectifs:

- Communiquer sur l'actualité en matière d'écologie industrielle à Genève et au-delà
- Mettre en relation les acteurs et les parties prenantes
- Favoriser l'échange d'expériences, d'actualités, de compétences au travers de discussions entre les membres
- Mettre à disposition des acteurs économiques les outils nécessaires à la réalisation de projets

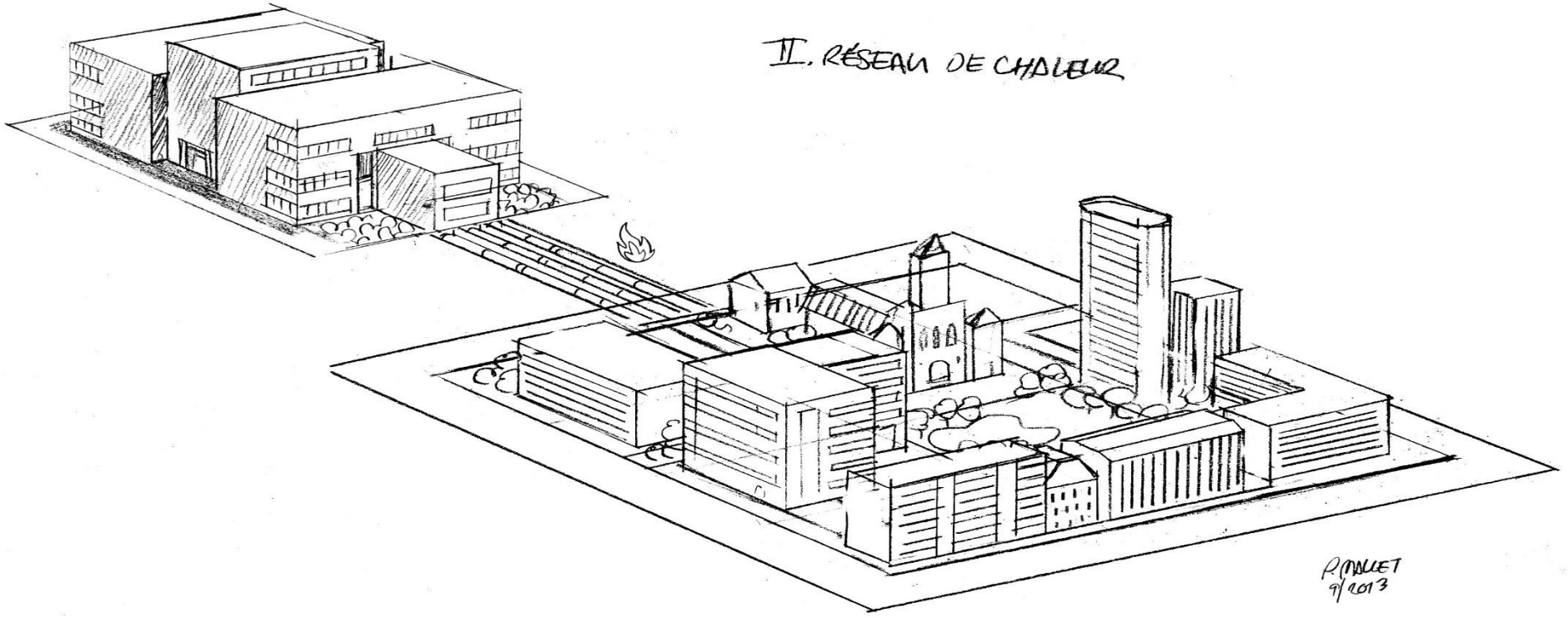
Politique d'animation et communication

A la **Une**

Exemple de projet – Energie - Réseau de chaleur

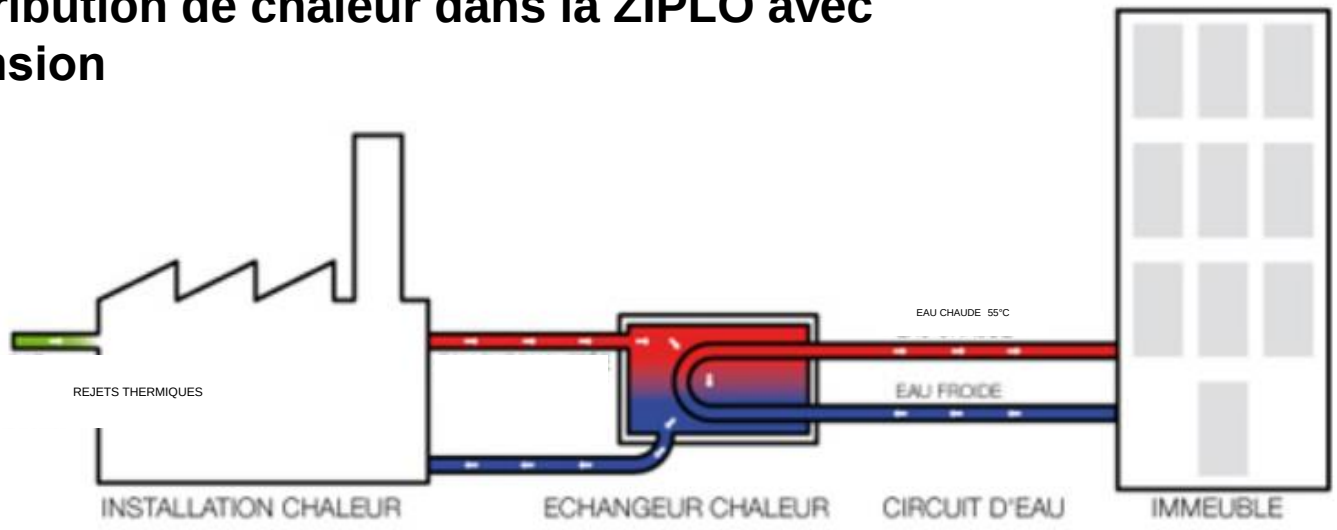
Symbiose

- ↓ Identifier les rejets et les besoins de chaleur
- ↓ Monter un projet avec des partenaires métiers
- ↓ Livrer de l'énergie compétitive aux industrielles et aux riverains

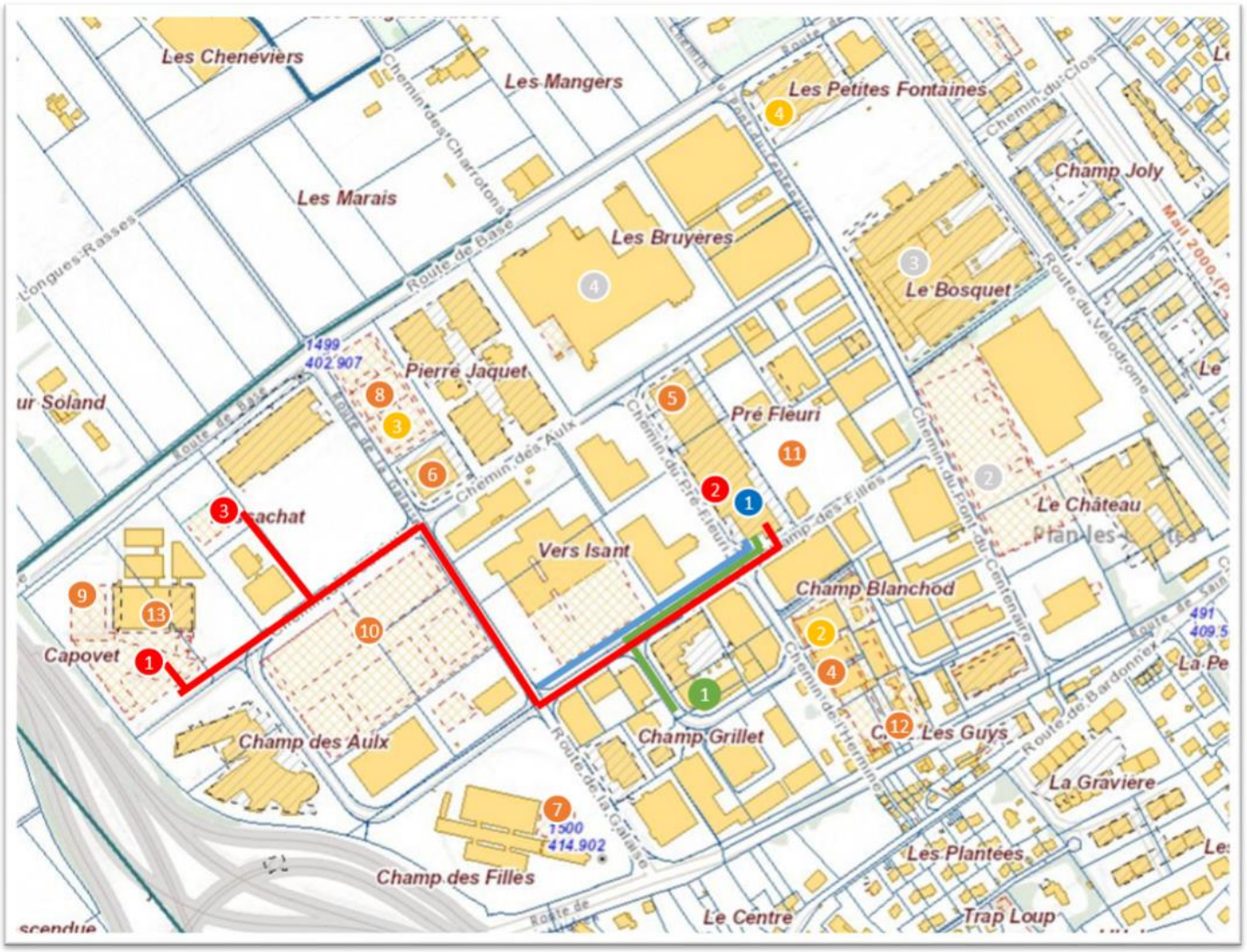


CAD ZIPLO – le projet

- **Réseau de valorisation des rejets de chaleur à basse température provenant des activités de Safe Host SA (data center) avec possibilité d'extension aux autres industries de la ZIPLO**
- **Une centrale de production de chaleur dans laquelle la chaleur fatale subit une élévation de la température au moyen de pompes à chaleur. La centrale thermique est équipée avec un secours au gaz qui permet un approvisionnement continu en chaleur en cas des toutes défaillances**
- **Un réseau de distribution de chaleur dans la ZIPLO avec possibilité d'extension en direction du GP Cherpines**



CAD ZIPLO – le projet



LEGENDE

CAD

Clients CAD
Contrat signé

Clients potentiels CAD

FAD

Clients FAD
Contrat signé

Clients potentiels FAD

RAD

Clients RAD
Contrat signé

Clients potentiels RAD

facilitateur d'implantation

FTI Fondation pour les terrains industriels de Genève
Av. de la Praille 50 | Carouge
T. +41 (0)22 342 21 60
www.fti.geneve.ch |

laurence.tobler@fti.geneve.ch
marc.sneiders@fti.geneve.ch