



facilitateur d'implantation



Industrie et artisanat : enjeux de la densification

FSU: 29 mai 2013 - Yves Creteigny



FTI - Mission stratégique

Le 28.06.1958, création de la FTI par le Grand Conseil 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

Une Fondation de droit public avec le statut de GBE (Government Business Entreprise)

FTI - Outils



Valoriser le foncier industriel

Acquisition, aménagement et morcellement des terrains industriels pour permettre l'implantation d'entreprises.



Faciliter l'établissement et l'expansion des entreprises

Soutien aux entreprises industrielles, artisanales et technologiques dans leurs projets d'implantation et de déménagement.



Gérer les zones industrielles

Administration sur les plans juridique, financier, urbanistique et environnemental. Application du droit de superficie. Projets de densification.

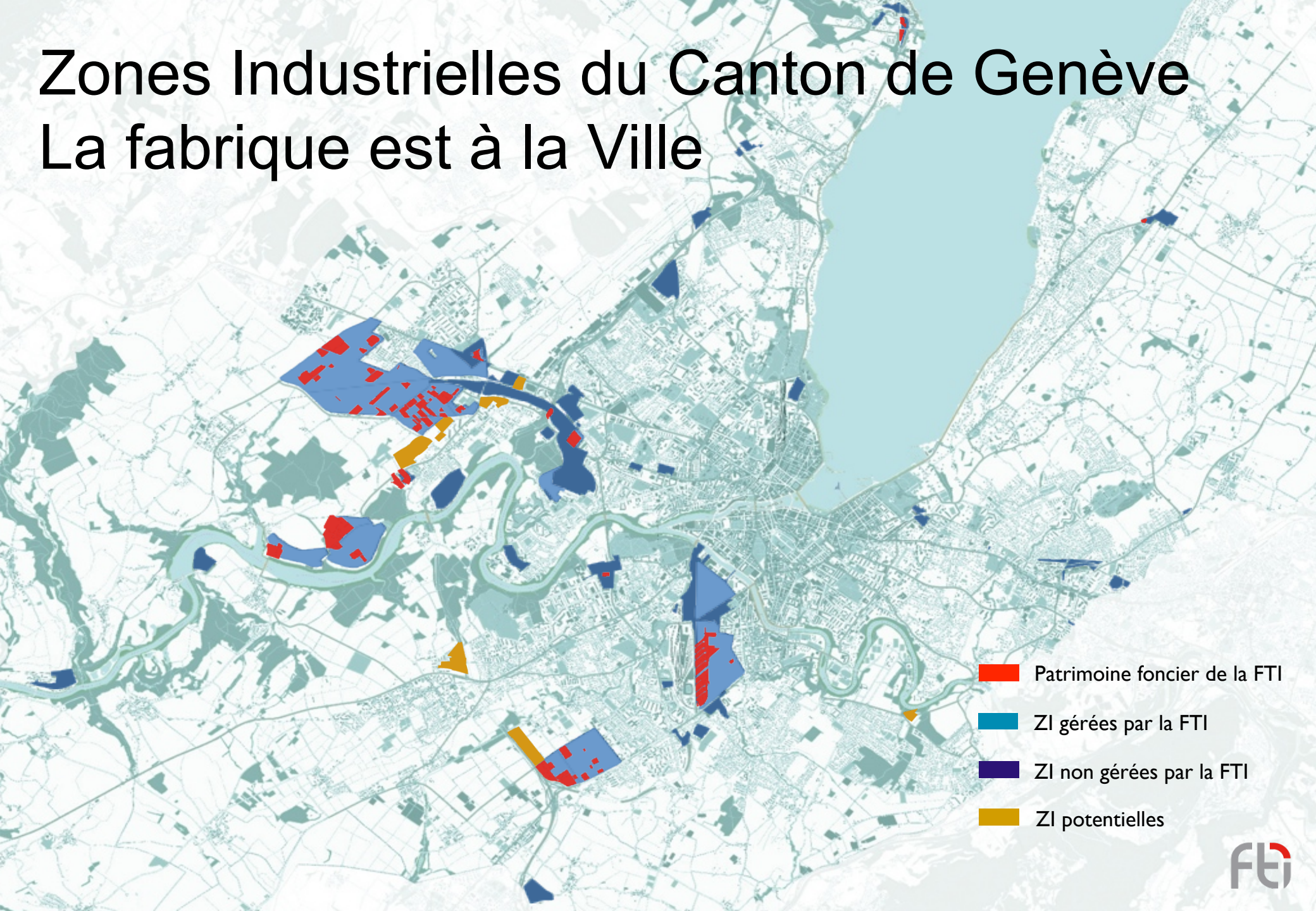


Assurer l'accessibilité

Préservation de l'adéquation entre l'offre et la demande en veillant à la stabilité et à la liquidité du marché immobilier industriel.

Zones Industrielles du Canton de Genève

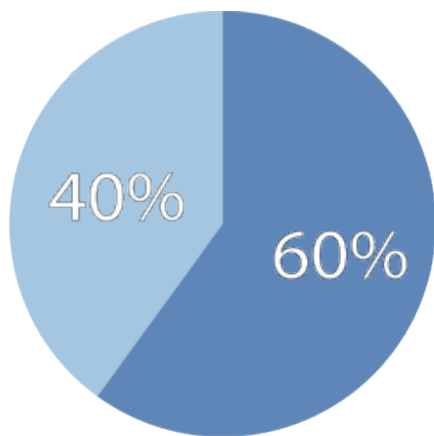
La fabrique est à la Ville



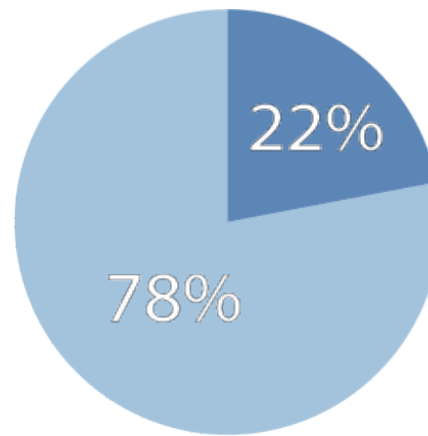
FTI - Chiffres clés 2011-2012

47 zones industrielles (IA et DIA), formées par 739 ha de terrains, dont 430 ha sont gérés par la FTI.

Près de 300 droits de superficie constitués et administrés sur les 22% de terrains industriels détenus par la FTI, l'Etat ou les communes.



- Zones FTI
- Autres zones



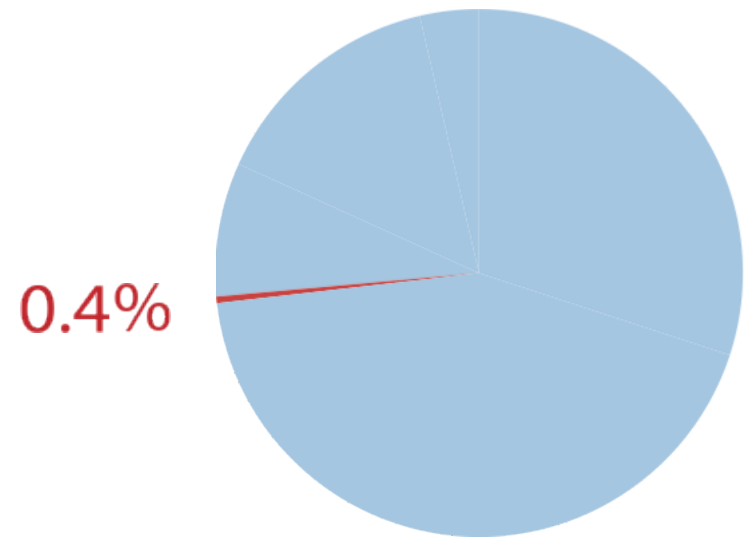
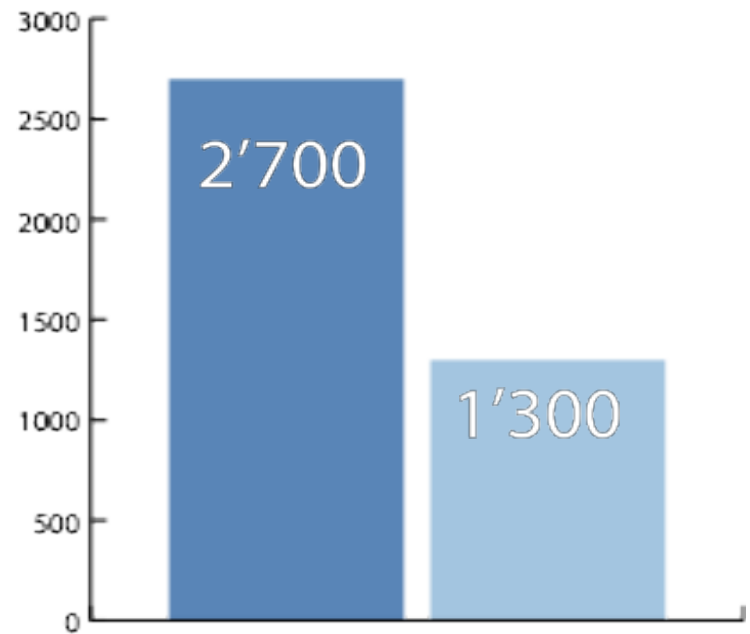
- Propriété FTI, Etat et communes
- Propriétaires privés



FTI - Chiffres clés 2011

4'000 entreprises, dont 68% sont actives en zones industrielles gérées par la FTI, générant 52'000 emplois, dont 35'000 en zones FTI.

1,8 ha à vocation industrielle et artisanale disponible, soit 0.4% des surfaces gérées par la FTI.



- Entreprises en ZI gérées par la FTI
- Entreprises sur autres ZI

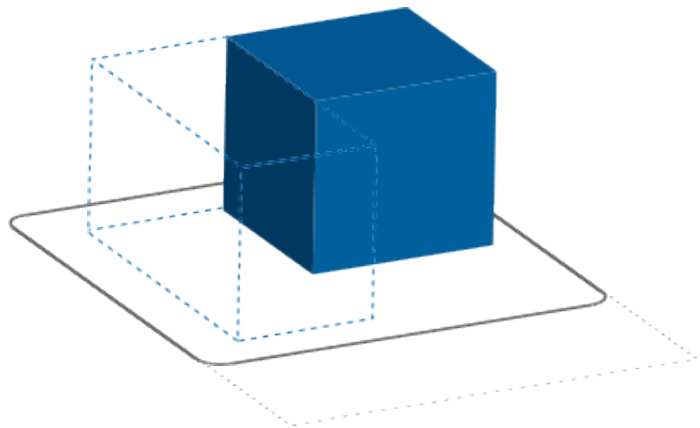
- Terrains disponibles
- DS constitués, propriétés industrielles, terrains non disponibles, usages communs, réservation

Enjeux territoriaux



La densité: réponse aux enjeux territoriaux ?

Viser une meilleure utilisation du foncier disponible par l'application des nouvelles règles de densification : indice d'utilisation au sol d'au moins 1.



Hier 1 parcelle
FTI → 1 entreprise



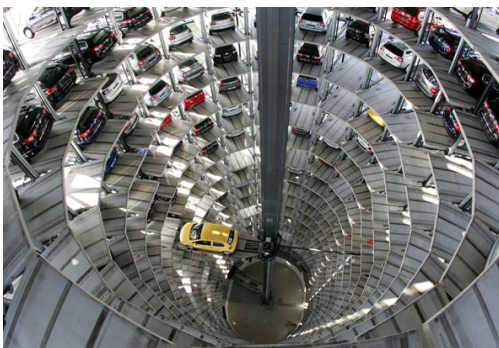
Aujourd'hui 1 parcelle
FTI → Acteurs de l'immobilier
industriel → Plusieurs entreprises

La densité dans les entreprises



Capacité de mutualiser l'usage de l'espace

- Risques de la cohabitation vs opportunités d'innovation et de synergie
- Diversité vs homogénéité des niveaux d'émissions et d'exigences



Verticalisation des flux (Production & stock)

- Miniaturisation vs concentration des opérations
- Rampes vs montes charges
- Densification volumique vs surfacique

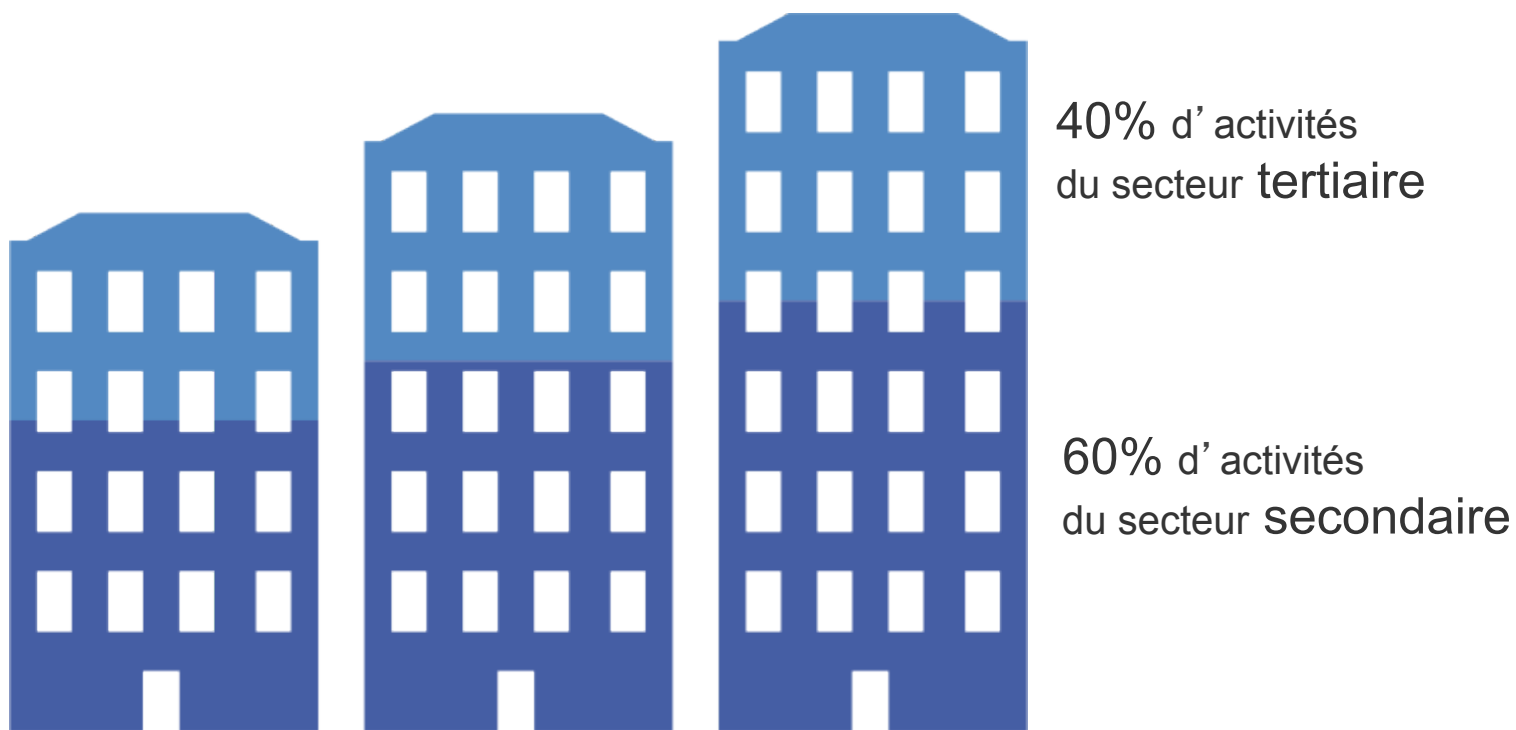


Dimension économique

- Coût de la surface vs valeur ajoutée par M2
- Utilisateur propriétaire vs locataire
- Disponibilité des compétences et des capitaux

La mixité au service de la densité

Densifier le foncier disponible en zones industrielles en introduisant la mixité des activités.



Les oubliés de la densité

Sans péjorer la capacité de certaines activités “non densifiables” de se développer...

CODE NOGA	LIBELLE NOGA
DECHETS	
381100	Collecte des déchets non dangereux
382100	Traitement et élimination des déchets non dangereux
382200	Traitement et élimination des déchets dangereux
383200	Récupération des déchets triés
390000	Dépollution et autres services de gestion des déchets
467701	Commerce de gros de pièces détachées d'automobiles, récupération d'automobiles
467702	Commerce de gros de déchets et débris
TRANSPORTS	
492000	Transports ferroviaires de fret
493901	Transports terrestres non réguliers de voyageurs
493100	Transports urbains ou suburbains de voyageurs
494100	Transports routiers de fret
MATIERES PREMIERES	
4672	Commerce de gros de minerais et métaux
4673	Commerce de gros de bois, de matériaux de construction et d'appareils sanitaires
TRAVAUX	
431100	Travaux de démolition
412001	Construction générale de bâtiments
STOCKAGE	
521000	Entreposage et stockage
GRAVIERES ET SABLIERES (recyclage des matériaux minéraux)	
081200	Exploitation gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin





Exemple - EasyCorner dans la ZIBAY



Bâtiment artisanal de
31'000m² de SBP

- accessibilité adaptée aux camions jusqu'au 1^{er} étage et aux camionnettes jusqu'au 2^{ème} étage avec 2 rampes
- coursive centrale aux étages pour distribuer toutes les surfaces de plain-pied

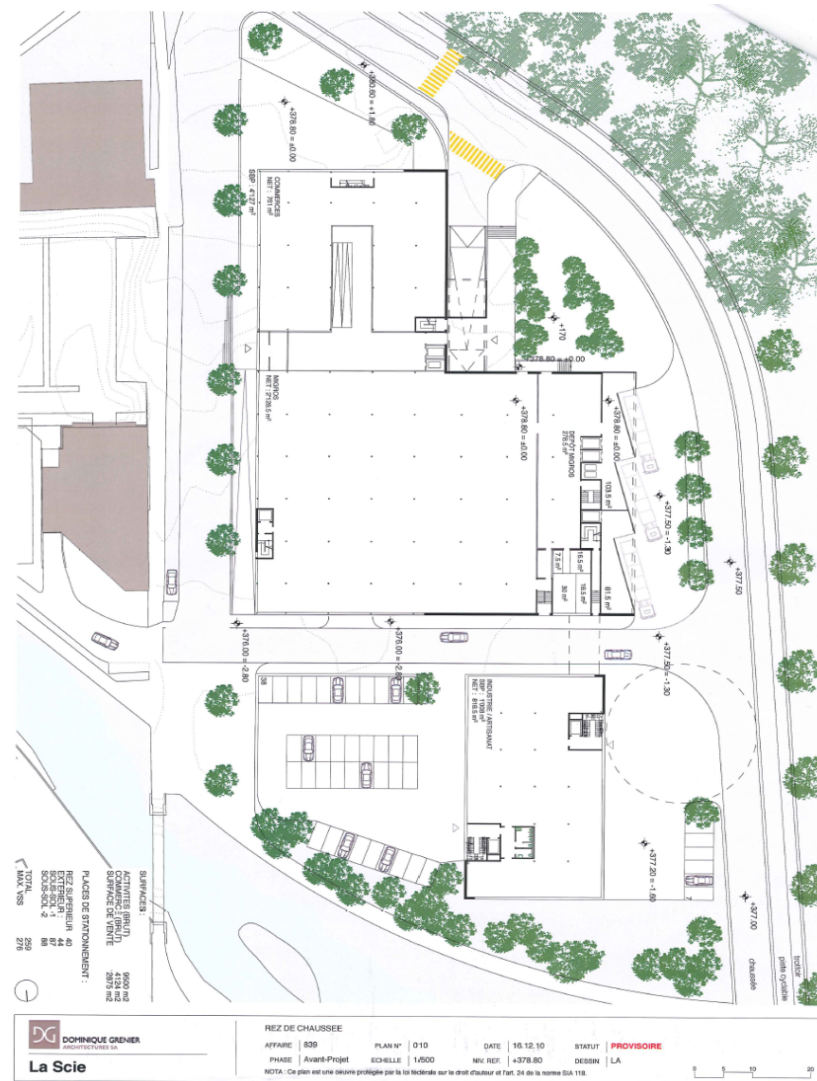
- surfaces aménageables au gré du preneur et divisibles dès 525 m² en vente en PPE (CHF 2800/m²)
- 9 quais de chargement au rez-de-chaussée
- Livraison prévue en automne 2013

Exemple - La Scie à Versoix



Bâtiment artisanal de 4000m² et commercial de 9'500 m² de SBP

- Quai de chargement
- Parking souterrain de 195 places
- CHF 3000 /m²
- Livraison prévue avril 2014

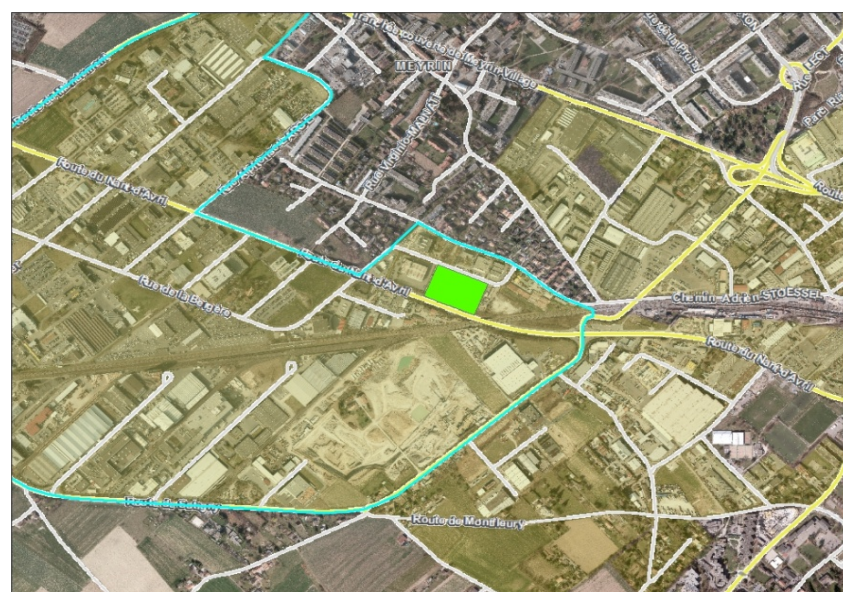




Exemple - CP Kammacher dans la ZIMEYSA



Construit



Bâtiment réalisé de 25'000 m2

- 3 niveaux hors sol de SBP
- 17 quais
- 6 monte-charge et 2 ascenseurs





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 | fti@fti.geneve.ch